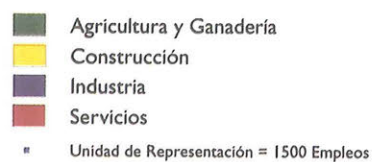


---

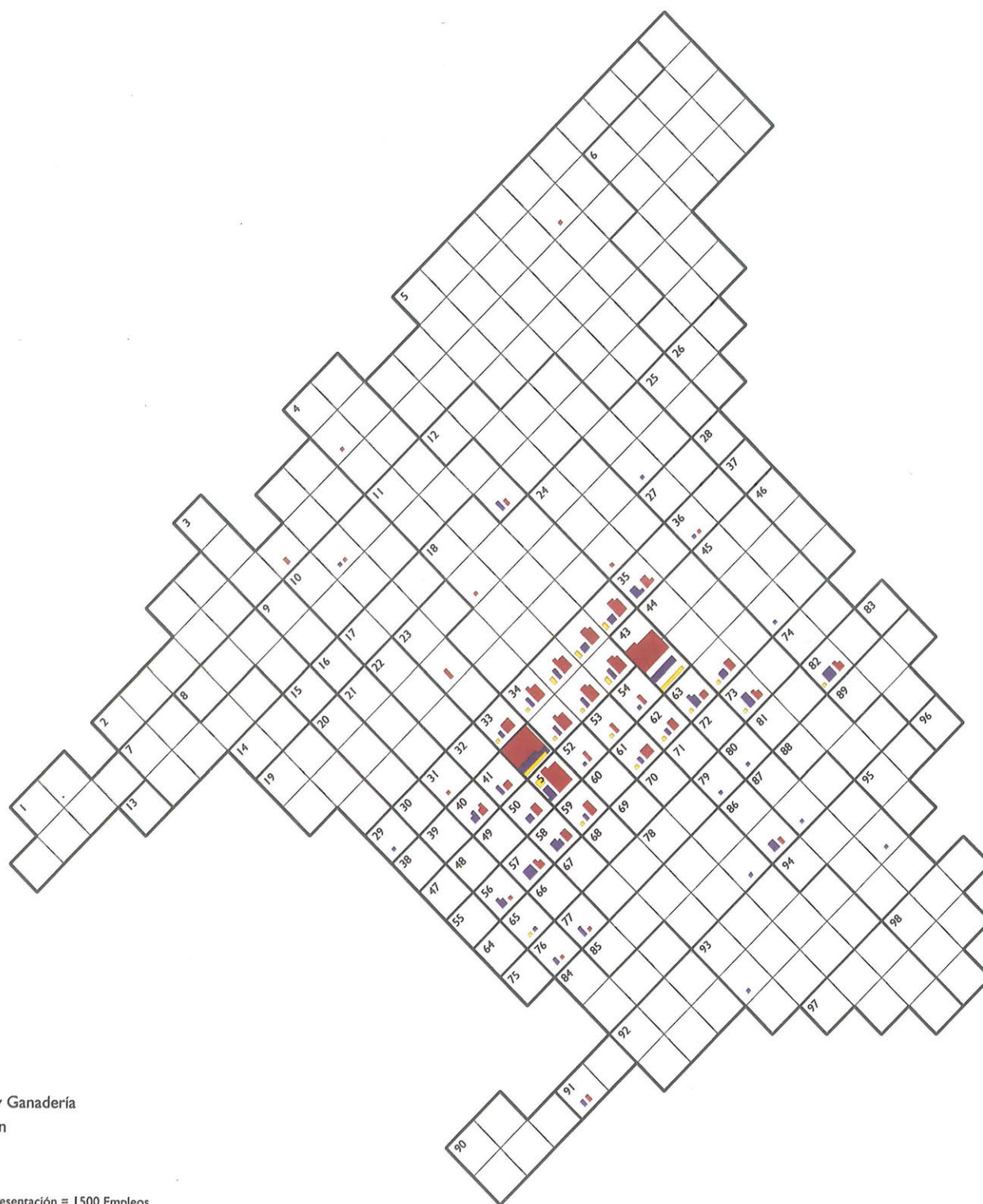
Capítulo 7

Ramón LÓPEZ DE LUCIO

La nueva geografía de la producción y el consumo:  
reestructuración industrial, ejes terciarios y nuevas  
centralidades



## 7.1.



7.1. Distribución sectorial del empleo en la Comunidad de Madrid, 1994. Localización por UDE's (PRET, 1996). El municipio de Madrid está integrado por las UDE's 34, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 59, 60, 61 y 62.

La ciudad y la región urbana de Madrid se terciarizan de manera cada vez más acusada. Lo que no significa exclusivamente que la desindustrialización sea el proceso dominante o que a las viejas actividades fabriles les suceden nuevas ocupaciones terciarias perfectamente diferenciadas de aquellas. El proceso es más complejo e incluye una notable "terciarización de la industria"<sup>1</sup>. CASTELLS señala que la creciente descentralización de los servicios destinados a las nuevas industrias de tecnología avanzada al exterior de las empresas industriales propiamente dichas, incrementa de manera notable "los vínculos, la articulación entre la industria y los servicios". Y se revuelve contra el concepto de economía "postindustrial", señalando que "solo una fuerte actividad industrial permite la generación de una serie de servicios que, tanto desde el punto de vista de la creación de riqueza como de la creación de empleo, puedan mantener un alto ritmo de actividad"<sup>2</sup>. En este sentido, el reciente documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial insiste en la necesidad de "evitar la especialización exclusiva de Madrid [municipio], como ciudad de servicios, promoviendo la reindustrialización del tejido productivo madrileño y la modernización de su estructura"<sup>3</sup>.

De hecho asistimos a la transformación de la antigua ciudad industrial-fordista de las décadas de los 60' y 70', que complementariamente era el centro administrativo y burocrático de un Estado centralizado, en una ciudad que cada vez se especializa más como "máquina de producción terciaria". De ahí la importancia creciente del sector de servicios a las empresas (5.988 oficinas en el municipio de Madrid en 1989 que ocupaban 1,64 millones de m<sup>2</sup>, representa el 25% del total del sector privado excluyendo la banca<sup>4</sup>). Que acompaña al crecimiento y creciente autonomía de los servicios internos de las propias empresas industriales:

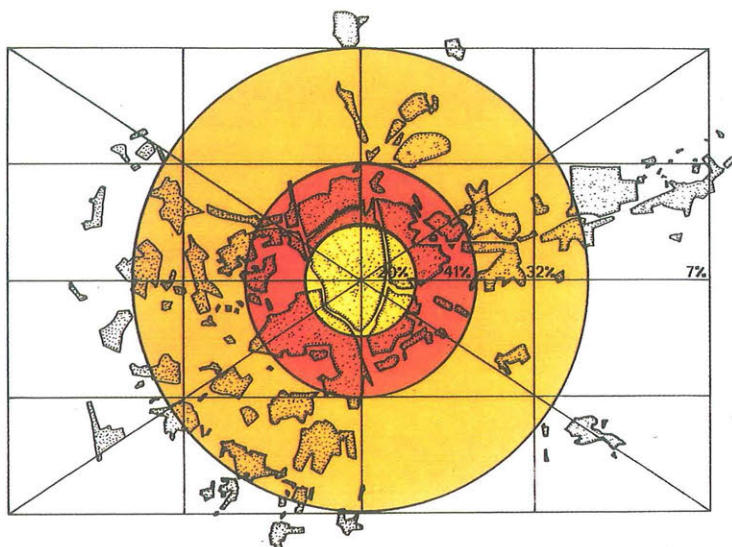
"Un número creciente de áreas de actividad críticas en cada empresa se van trasladando desde el taller, factoría, almacén u oficina tradicionales hacia los diversos departamentos altamente cualificados de las nuevas estructuras gerenciales, administrativas o productivas (...) el cambio de fondo en el papel del terciario interno de las empresas podría representarse como el paso de la oficina de gestión/administración/representación de pequeño tamaño relativo dentro de la estructura productiva de la empresa, a la «oficina de producción terciaria», de considerable tamaño y de importancia crucial en la estructura global de producción y por tanto en los niveles de eficacia alcanzados por la empresa"<sup>5</sup>.

Antonio Estevan describía con precisión hace pocos años los procesos de fondo que contribuyen a convertir las oficinas en los "espacios de trabajo característicos de los grandes centros metropolitanos" contemporáneos<sup>6</sup>:

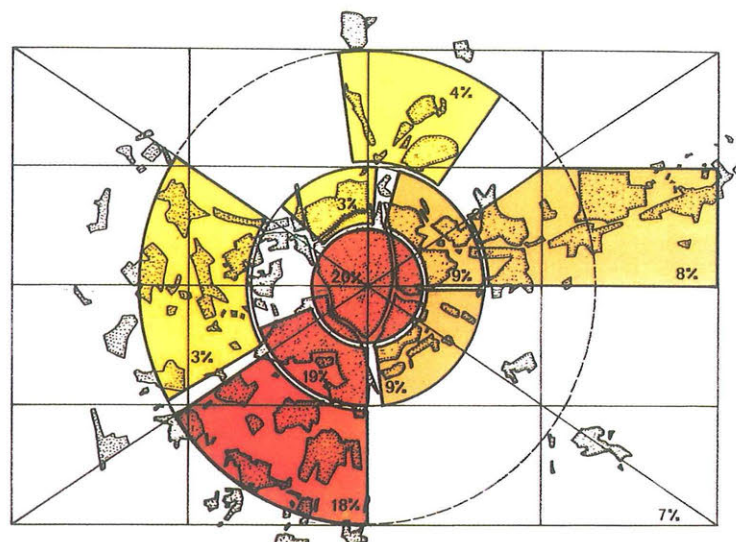
- el peso creciente de las funciones no directamente productivas, que se realizan en oficinas, en los métodos de producción de todo tipo de bienes y servicios.
- "las tendencias a la descentralización productiva de numerosas funciones de asesoría, información y cualificación, que las compañías industriales y de servicios al consumo, así como el sector financiero y la administración, delegan crecientemente en las empresas de servicios a la producción".
- "las tendencias a la integración espacial de las funciones direccionales, que exigen una constante interrelación entre los diversos departamentos implicados en la gestión".

## 7.1. LA TRANSFORMACIÓN DE LA BASE ECONÓMICA DE LA CIUDAD; LA TERCIARIZACIÓN DE LA MÁQUINA PRODUCTIVA

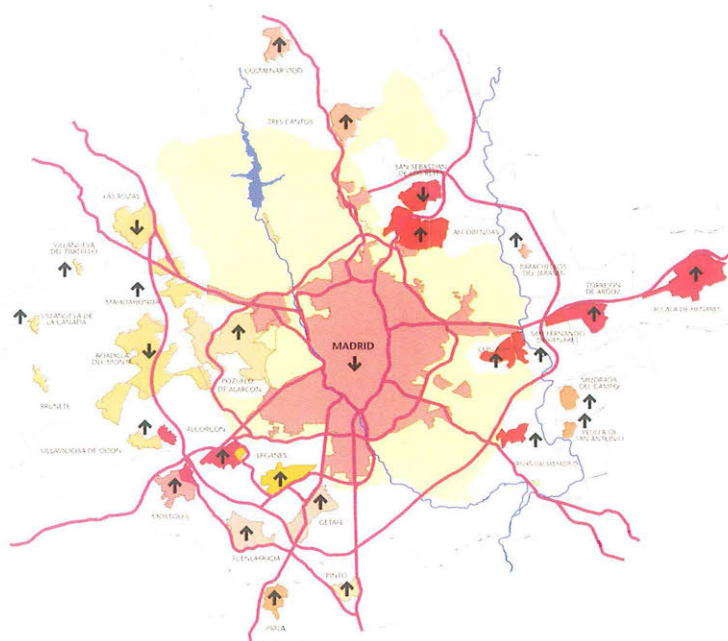




7.2.



7.3.



**Volúmen de empleo industrial**

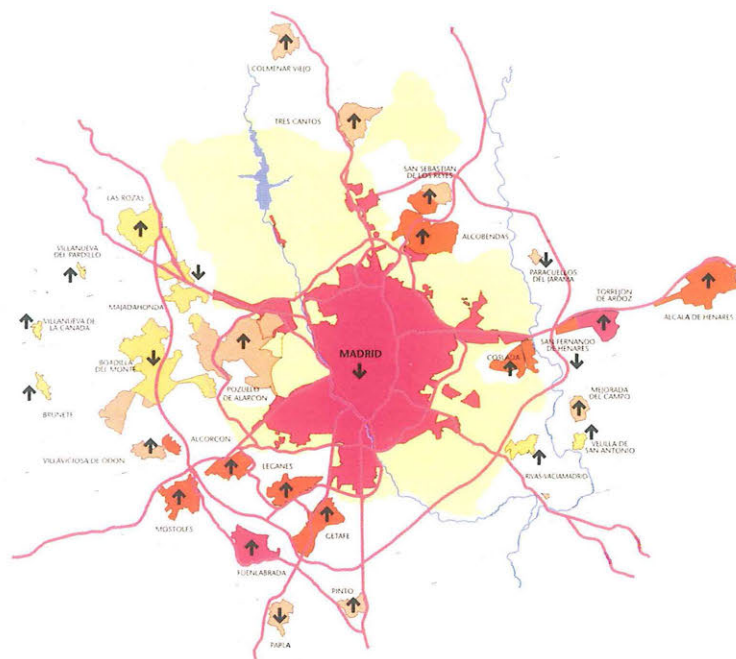
- Muy bajo: < 1000 empleos
- Bajo: De 1000 a 5000 empleos
- Alto: De 5000 a 10000 empleos
- Muy alto: > De 10000 empleos

**Evolución:**

- ↑ Crecimiento relativo a la media
- ↓ Declive relativo a la media

Evolución media para la CAM: +1.18% (1987 a 90)

7.4.



**Volúmen de establecimientos industriales (1990)**

- Muy bajo: < 50 industrias
- Bajo: De 50 a 200 industrias
- Alto: De 200 a 500 industrias
- Muy alto: > De 500 industrias

**Evolución:**

- ↑ Crecimiento relativo a la media
- ↓ Declive relativo a la media

Evolución media para la CAM: +10.92% (1987 a 90)

7.5.

7.2. Distribución de la población metropolitana por coronas y por coronas/sectores radiales en 1994.

7.3. Distribución del empleo metropolitano (terciario e industrial) por coronas y por coronas/sectores radiales en 1994.

7.4. Distribución del empleo industrial en el Área Metropolitana de Madrid (AMM) en 1990; Tendencias 1987-90.

7.5. Volumen de establecimientos industriales en el AMM, 1990, Tendencias 1987-90.



De hecho las cifras de composición sectorial de la población ocupada para la provincia de Madrid son conclusivas para el período comprendido entre 1973 y 1997.

	1973	1985	1993	1995	1997
<b>I Agricultura</b>	2,2 %	1,7 %	0,9 %	1,0 %	1,3 %
<b>II Industria/Construcción</b>	39,6 %	29,8 %	27,9 %	25,8 %	26,4 %
<b>III Servicios</b>	58,2 %	68,5 %	71,2 %	73,2 %	72,3 %

Fuente: Encuestas Población Activa/PRET, 1995, pg 23; PRET, 1996, pg 196; Instituto de Estadística, CAM (Dato 1997).

La agricultura desempeña un papel residual en todo el período. El sector secundario desciende más de 13 puntos; desde cerca de un 40% al 26% (la ocupación industrial en sentido estricto representaría menos del 18% en 1997). Y los servicios ascienden hasta el entorno del 72/73%.

La estructura de la ocupación es ya muy parecida para la región de Madrid y para otras grandes regiones europeas, como recoge el siguiente cuadro:

	Madrid (CAM)	Ile de France	Hamburgo	Lacio	South East (UK)
<b>Agricultura</b>	0,2 %	0,3 %	0,3 %	20 %	3,1 %
<b>Industria/Construcción</b>	27,7 %	27,2 %	24,1 %	22,5 %	30,4 %
<b>Servicios</b>	72,1 %	72,6 %	75,6 %	75,5 %	66,5 %

Fuente: Estadísticas Básicas de la Comunidad Europea, 1994 (PRET, Bases, 1996)

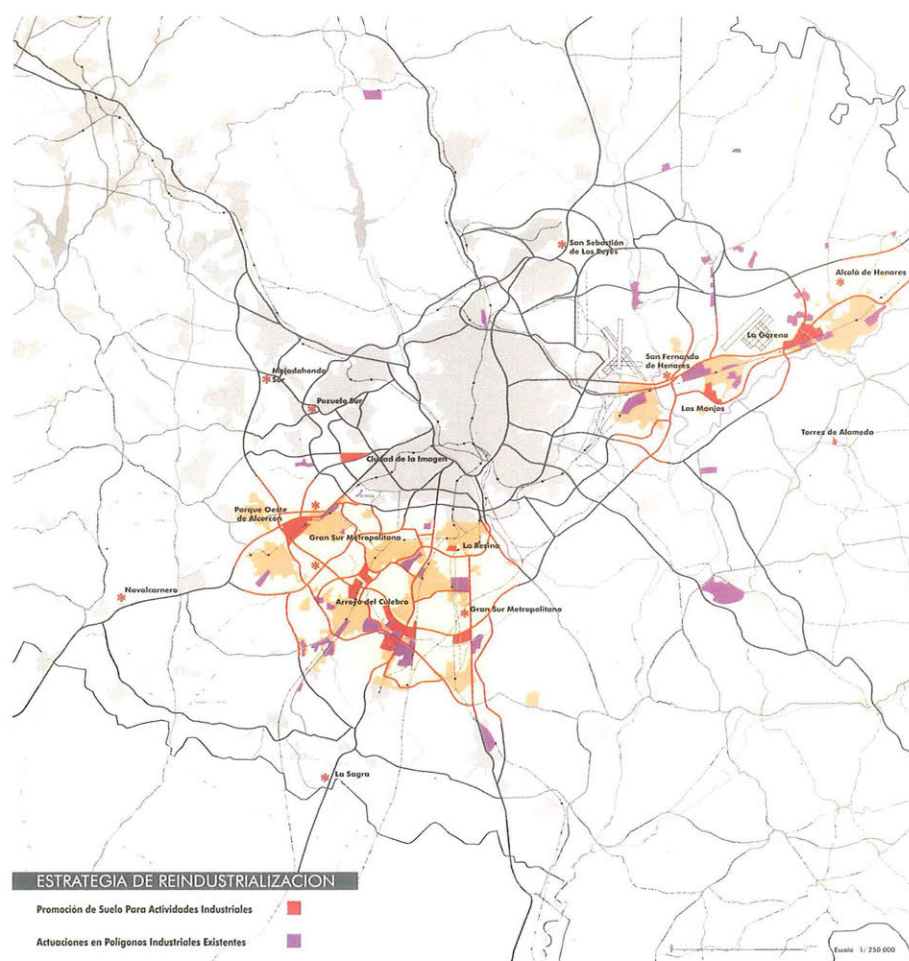
Ya en un diagnóstico de 1987, cuando se iniciaba la recuperación después de la profunda crisis que caracterizó el período 1975-85, se subraya la

especialización de Madrid en un sector terciario avanzado ligado con el sector financiero y apoyado en un sector industrial reestructurado y de calificación relativamente elevada: "(...) el capital multinacional y el gran capital nacional público y privado se concentran en varios espacios estratégicos (...): el conglomerado formado por el sector financiero y las grandes empresas de servicios a la producción (...), el conglomerado de las empresas centrales del aparato industrial (...), [y] las grandes empresas de servicios al consumo"<sup>7</sup>.

A principios de los 90', un 22% de los domicilios sociales correspondientes a los 20.000 mayores firmas implantadas en España, tienen su domicilio social en Madrid (básicamente en el municipio central); esta proporción se eleva al ascender en la jerarquía empresarial hasta superar el 50% entre entre las 500 empresas con mayor cifra de ventas<sup>8</sup>.

Un estudio comparativo de las ciudades europeas a finales de los 80' no duda en calificar a Madrid como el "nuevo corazón de la economía española": el 68% de los bancos tienen su sede en Madrid (de los 32 bancos extranjeros instalados en España entre 1978 y 1985, 31 han situado sus oficinas centrales en Madrid), en Madrid se localizan el 67% de los fondos de inversión y el 63% de las sociedades de inversión, el 82% de los intermediarios del mercado monetario, las operaciones de bolsa representan (en 1985) el 79% del total nacional; Madrid absorbe el 64% del empleo en actividades de ingeniería y consultorías de empresa, el 65% de las agencias de publicidad, etc..<sup>9</sup>

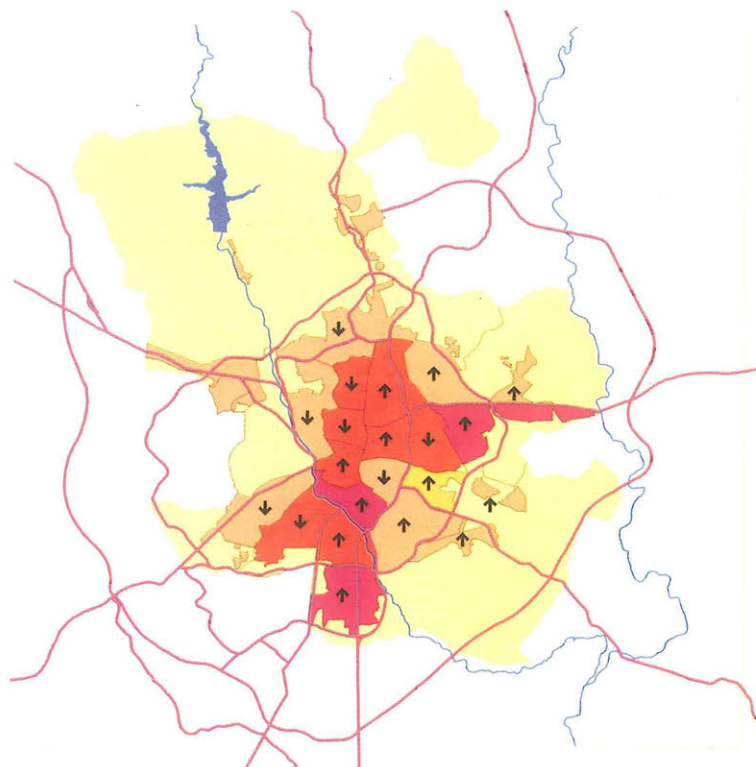
189



La nueva geografía de la producción y el consumo: reestructuración industrial, ejes terciarios y nuevas centralidades

**7.6.** La estrategia de reindustrialización del PRET (1995, Documento preparatorio de las Bases) afecta básicamente al "Gran Sur Metropolitano" (incluyendo el distrito industrial meridional de Villaverde) y al eje de la N-II.





Volumen de empleo industrial (1990)

- Muy bajo: < de 1000 empleos
- Bajo: De 1000 a 5000 empleos
- Alto: De 5000 a 15000 empleos
- Muy alto: > De 15000 empleos

Evolución:

- ↑ Crecimiento relativo a la media
- ↓ Declive relativo a la media

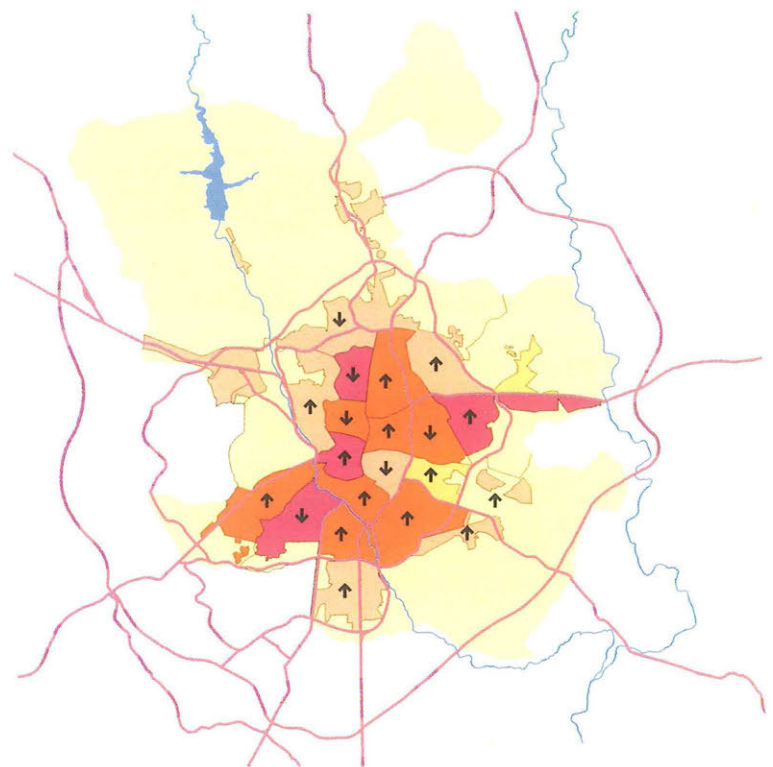
Volumen medio de empleos: 7,296 empleos distrito  
Evolución media: Descenso -15,07% (1.987-90)  
NOTA: Los distritos modificados en 1.988 se agrupan para la evolución

7.7.



7.9.

7.7. Distribución por distritos del empleo industrial en el municipio de Madrid en 1990; Tendencias 1987-90.



Volumen de establecimientos industriales

- Muy bajo: < 100 industrias
- Bajo: De 100 a 400 industrias
- Alto: De 400 a 800 industrias
- Muy alto: > De 800 industrias

Evolución:

- ↑ Evolución más favorable que la media
- ↓ Evolución menos favorable que la media

Volumen medio: 495 industrias/distrito  
Evolución media: +3,23% (1.988-90)  
NOTA: Los distritos modificados en 1.988 se agrupan para la evolución

7.8.



7.10.

7.9. Paisaje industrial en Vicálvaro.

7.10. Paisaje industrial en Villaverde.



7.2. CRISIS Y RENOVACIÓN INDUSTRIAL; LA REESTRUCTURACIÓN INDUSTRIAL EN EL TERRITORIO DE LA REGIÓN METROPOLITANA

El descenso de la importancia relativa de la actividad industrial en la ciudad y en la región urbana de Madrid es un proceso que acompaña a la creciente importancia del terciario, como se ha señalado. Desde cifras cercanas al 40% de la población activa (incluyendo ocupados en el sector de la construcción) a principios de los 70', se pasa a un 25/26% a mediados de la década de los 90', una proporción que se asemeja a la de otras grandes regiones urbanas europeas.

Las cifras del empleo en la industria varían notablemente según las fuentes. Sin embargo todas señalan una disminución en el empleo industrial absoluto, que se puede cifrar entre 50 y 100 mil puestos de trabajo en los 18 años comprendidos entre 1979 y 1997.

POBLACIÓN OCUPADA EN LA INDUSTRIA Y EMPLEO TOTAL (EN MILES DE EMPLEOS)

	Industria	Empleo total
1979	382 [27,1 %]	1410 [100 %]
1985	307 [22,6 %]	1358 [100 %]
1991	327 [20,2 %]	1619 [100 %]
1994	287 [18,5 %]	1551 [100 %]
1997	310 [17,8 %]	1748 [100 %]

Fuente: INE, Encuesta de la Población Activa (Comunidad de Madrid)

A este declive hay que añadir el proceso de descentralización de la actividad industrial a zonas cada vez más lejanas a la ciudad central. Así, como revela el cuadro adjunto, el municipio de Madrid pasa de acoger cerca del 90% del empleo industrial al final de los 40' a un 67% en 1975 y un 45% en 1992. En el mismo intervalo, el empleo en el resto del espacio metropolitano pasa del 7% al 40%.

EVOLUCIÓN EN LA DISTRIBUCIÓN DEL EMPLEO INDUSTRIAL POR ÁMBITOS, 1948-1992

	1948	1975	1987	1992
Madrid Municipio	87,5 %	67,1 %	59,7 %	44,8 %
Resto A.M.M.	6,8 %	27,8 %	29,8 %	39,8 %
Resto C.A.M.	5,7 %	5,1 %	10,5 %	15,4 %
Comunidad Autónoma Madrid	100 %	100 %	100 %	100 %

Fuente: MENDEZ, R. y RAZQUIN, J. (1995) pgs. 148

Se ha formado un denso tejido industrial exterior que se localiza preferentemente en los municipios del Sur Metropolitano (Getafe, Leganés, Fuenlabrada, Humanes, Pinto), en el Eje de Henares (Coslada, S. Fernando de Henares, Torrejón, Alcalá) y en el eje de la N-I (Alcobendas, S. Sebastián de los Reyes, Algete...). Y el proceso de difusión rebasa ya este espacio metropolitano. MENDEZ y RAZQUIN señalan la "existencia de un arco casi continuo de máxima implantación desde mediados de la década pasada, que rodea a la capital por el Este a una distancia aproximada de 20-25 Kms. desde el eje de Burgos hasta el de Extremadura, con máxima intensidad en algunos municipios externos al Area Metropolitana" <sup>10</sup>.

La ciudad de Madrid está sufriendo así un intenso proceso de desindustrialización al que coadyuvan factores múltiples: las deseconomías de congestión, la escasa calidad de la mayoría de las zonas industriales existentes, las elevadas plusvalías potenciales del suelo ocupado por la industria en las áreas centrales y la permisividad urbanística que, a través de recalificaciones directas ó de normativas "flexibles" (que permiten la coexistencia de distintas actividades, incluidas las terciarias e incluso las residenciales), permiten la realización de tales plusvalías <sup>11</sup>

Las perspectivas del sector industrial en la región son favorables pero no exentas de sombras y contradicciones. Diversos autores han señalado que la crisis de 1977-1985 tuvo también un carácter positivo de reestructuración y modernización del aparato productivo de su conjunto; como se demostró en la rápida recuperación del período 1985-1990 a la que, no obstante, siguió una nueva crisis en los primeros años de la década que parece volver a superarse a partir de 1995/96. Se ha subrayado la diversificación productiva de la región y su especialización en ramas dinámicas de demanda fuerte y con alto contenido tecnológico (material informático y de precisión, electrónica, productos farmacéuticos, artes gráficas). A la vez que la escasa presencia de industrias de cabecera y sectores maduros, con perspectivas difíciles en toda Europa (siderurgia, construcción naval, industrias extractivas, etc.).



Sin embargo la innovación tecnológica, indudablemente presente, presenta debilidades señaladas por MENDEZ y RAZQUIN, entre otros <sup>12</sup>. Las Bases del Plan Regional, presentadas en 1996, insisten en como a lo largo de los últimos años "se observa un claro desplazamiento de la especialización productiva en la industria madrileña, así entre 1986-1993, el peso de las actividades de demanda y contenido tecnológico medio y alto habría descendido 7 puntos que son ganados por las ramas de demanda y contenido tecnológico bajos, que ahora suponen un 56% del Valor Añadido industrial en la región de Madrid". Pautas inversas a las que presenta la evolución de la industria española en su conjunto. <sup>13</sup>

Ya a comienzos de la década de los 90', Francisco CELADA señalaba como Madrid (al igual que Barcelona) no es un centro productor de innovaciones sino más bien un "centro de difusión en el contexto español de aquellas que provienen fundamentalmente por contratos de transferencia de tecnología" <sup>14</sup>. A esto se debe añadir la existencia de fuertes deseconomías de aglomeración y de un (relativo) escaso desarrollo de los servicios avanzados y de las telecomunicaciones.

De ahí el paisaje de contraluces que ofrecen los especialistas cuando intentan proyectar el futuro de la actividad industrial en la región, tan significativo por otra parte por sus íntimas conexiones con las perspectivas de importantes subsectores del terciario. CELADA contrapone los "puntos débiles" a los "puntos fuertes", mostrándose cauteloso en su diagnóstico; de igual forma que MENDEZ y RAZQUIN califican de "balance desigual" la comparación entre las "oportunidades" y las "limitaciones" de la industria madrileña, coincidiendo puntualmente con el Diagnóstico del sector que realizaba hace pocos años el Avance del Plan General de Madrid <sup>15</sup>.

El Diagnóstico del Avance del Plan General de Madrid (1993) ofrece una buena imagen de la distribución y las características de la actividad industrial al interior del municipio (véase el cuadro adjunto):

La almendra central (distritos 1 a 7) concentra cerca del 42% del número total de empresas y del empleo en tan solo el 10% del suelo industrial de uso exclusivo. Esto habla de un importante minifundismo industrial (una media de 14,6 empleos por establecimiento) muy repartido espacialmente. Distritos como Arganzuela, Salamanca, Chamartín y Tetuán tienen una actividad que rebasa o se acerca a los 10 mil empleos, mientras que Centro y Chamberí superan los 5000 puestos de trabajo.

Las periferias Noroeste (Fuencarral-El Pardo y Moncloa-Aravaca) y Sureste (Vallecas-Vicálvaro-Moratalaz) presentan la actividad industrial más débil. Entre ambas apenas superan el 10% del empleo industrial (16,5 mil empleos), aunque el suelo industrial ocupado se acerca a la cuarta parte del total. El minifundismo industrial es aún más acusado que en el centro (10,3 empleos por empresa).

La periferia suroeste (Latina-Carabanchel-Usera-Villaverde) concentra las mayores proporciones de empleo industrial, número de empresas y suelo industrial; la cuarta parte para los dos primeros conceptos y más del tercio del total para el último: más de 37 mil empleos se distribuyen en casi 2.700 empresas (14 empleos de media por unidad). Villaverde con más de 19 mil puestos de trabajo es el segundo distrito más industrial de la ciudad, en íntima conexión con el ámbito del Sur Metropolitano, asimismo muy significativo en este aspecto. Además entre Carabanchel y Usera suman más de 16 mil empleos adicionales.

La periferia Nordeste con sus 35 mil puestos de trabajo es el tercer ámbito en importancia de conjunto (y probablemente el primero en cuanto a su contenido empresarial y tecnológico, reflejado en el mayor tamaño de sus unidades productivas: 20,2 empleos por empresa). San Blas con casi 20 mil empleos (concentrados en su mayor parte en el polígono de Julián Camarillo), es el primer distrito industrial de la ciudad. Hortaleza y Ciudad Lineal reúnen otros 12 mil empleos y Barajas algo más de 3000.

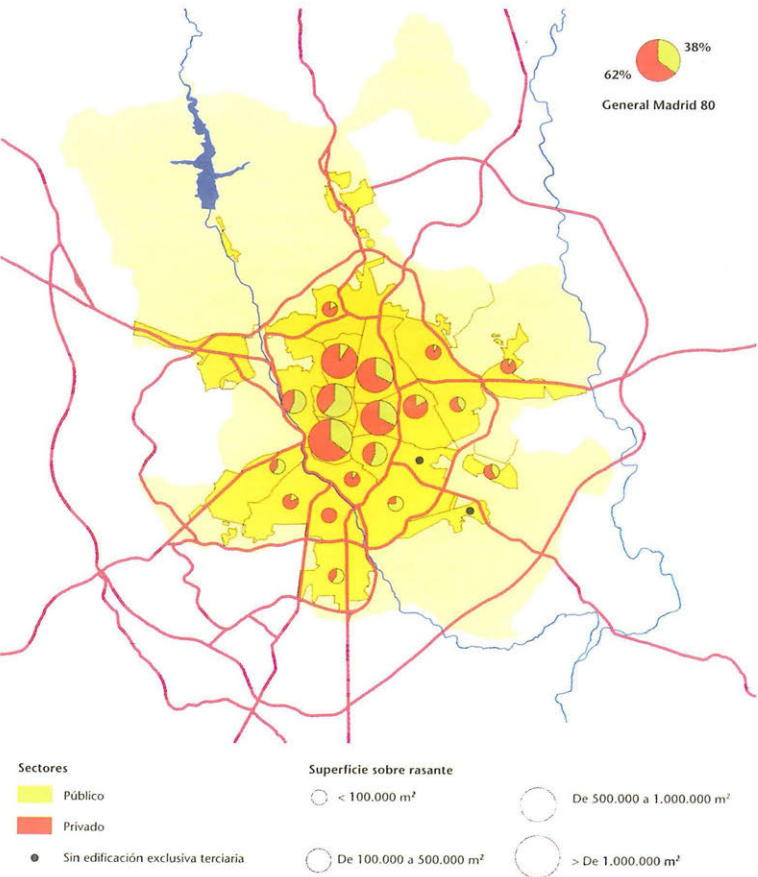
DISTRIBUCIÓN DE LA INDUSTRIA Y EL EMPLEO INDUSTRIAL POR ÁMBITOS EN EL MUNICIPIO DE MADRID (1991)

	Nº Empresas	Empleo	Suelo Ind. Ocupado
Almendra Central	42,1 %	41,9 %	10,4 %
Periferia Noroeste	5,5 %	5,1 %	7,2 %
Periferia Suroeste	25,9 %	24,5 %	34,3 %
Periferia Sureste	9,9 %	5,7 %	16,8 %
Periferia Noreste	16,6 %	22,8 %	31,3 %
Municipio	100 %	100 %	100 %
	[10.418]	[153.163]	[1.075has]

Fuente: Ayuntamiento de Madrid/O.M.P., 1993, pgs. 184-204 y elaboración propia.

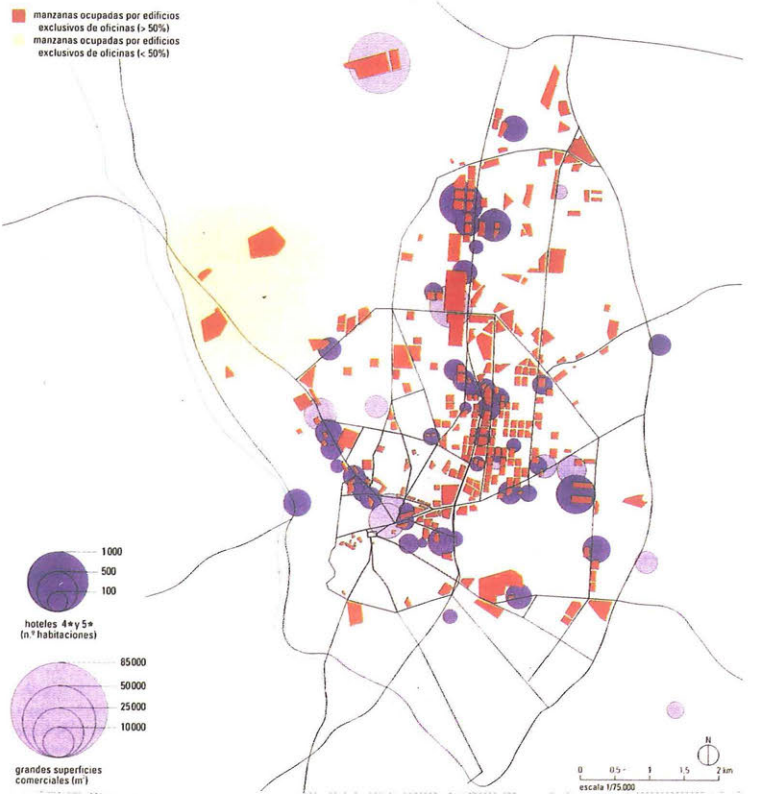
En la serie de planos de Distribución Espacial del Sistema de Actividades se pueden seguir las transformaciones del espacio industrial en el término municipal de Madrid. En el primero de ellos (Situación en 1979) destaca con claridad la importancia del arco Sur-Sureste-Este que recoge las implantaciones de Arganzuela-Usera-Villaverde, Vallecas, Vicálvaro, S. Blas y Hortaleza. Los distritos centrales y los del arco Oeste-Noroeste presentan una implantación minifundista muy repartida que apenas es capaz de reflejar la cartografía utilizada.

El plano de transformaciones durante el período 1979-99, refleja la intensa desindustrialización del distrito de Arganzuela (transformación del espacio industrial en residencial). También, en menor medida, de la parte septentrional de la Avda. de Córdoba y de los bordes del núcleo de Villaverde, que traducen la política del Plan de 1985 de configurar un nuevo eje urbano (la "Gran Vía del Sur"), dando unidad a los dispersos fragmentos residenciales de la zona de Usera-Villaverde. En contraste aparecen algunas nuevas implantaciones significativas dispersas en las zonas industriales de Carabanchel, Villaverde, Vallecas, Vicálvaro y Fuencarral.



**7.11.** Superficie edificada de oficinas en edificios en uso exclusivo en 1990. Distribución por distritos municipales y por sectores público/privado.

La situación final (1999) refleja la paulatina desaparición de la industria en la almendra central (al menos como ocupante exclusivo de suelo en agrupaciones significativas), a la espera de la definición final de la política urbanística para el eje de Méndez Alvaro; cuya vocación parece ser la de prolongación Sur del eje Castellana, configurando un nuevo espacio terciario-residencial y de equipamientos, cuya avanzadilla son las operaciones de Hipercor-Estación de Autobuses-torres de oficinas-complejo de Ocio (minicines) y el Planetario-Parque de Tierno Galván. Permanece el arco Sur-Sureste-Este en torno a las zonas industriales de Villaverde. Vallecas, Vicálvaro, San Blas y ejes de la N-I y N-II. Es decir, en los márgenes de la ciudad, en relación con los pasillos industriales metropolitanos y -para los casos de las nacionales I y II- en íntima relación con los corredores terciarios, de cuya actividad son con frecuencia difícilmente distinguibles. Así como, en el sector sureste, con el arco logístico formado en torno a las estaciones de clasificación del Abroñigal, de Vicálvaro-Coslada y el Aeropuerto de Barajas.<sup>16</sup>



**7.12.**

**7.12.** Concentración del terciario de oficinas, de hoteles y de grandes superficies en la Almendra central hacia 1985.





7.13.

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | <b>ESTACIONES,<br/>INSTALACIONES FERROVIARIAS<br/>Y AEROPORTUARIAS<br/>(subterráneas en discontinua)</b> |  | <b>EJES Y<br/>CENTROS COMERCIALES</b>        |
|  | <b>INDUSTRIA,<br/>ALMACENAJE<br/>Y DISTRIBUCIÓN</b>  |  | <b>GRANDES SERVICIOS<br/>URBANOS BÁSICOS</b> |
|  | <b>TERCIARIO - OFICINAS<br/>Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>   |  | <b>INSTALACIONES MILITARES</b>               |

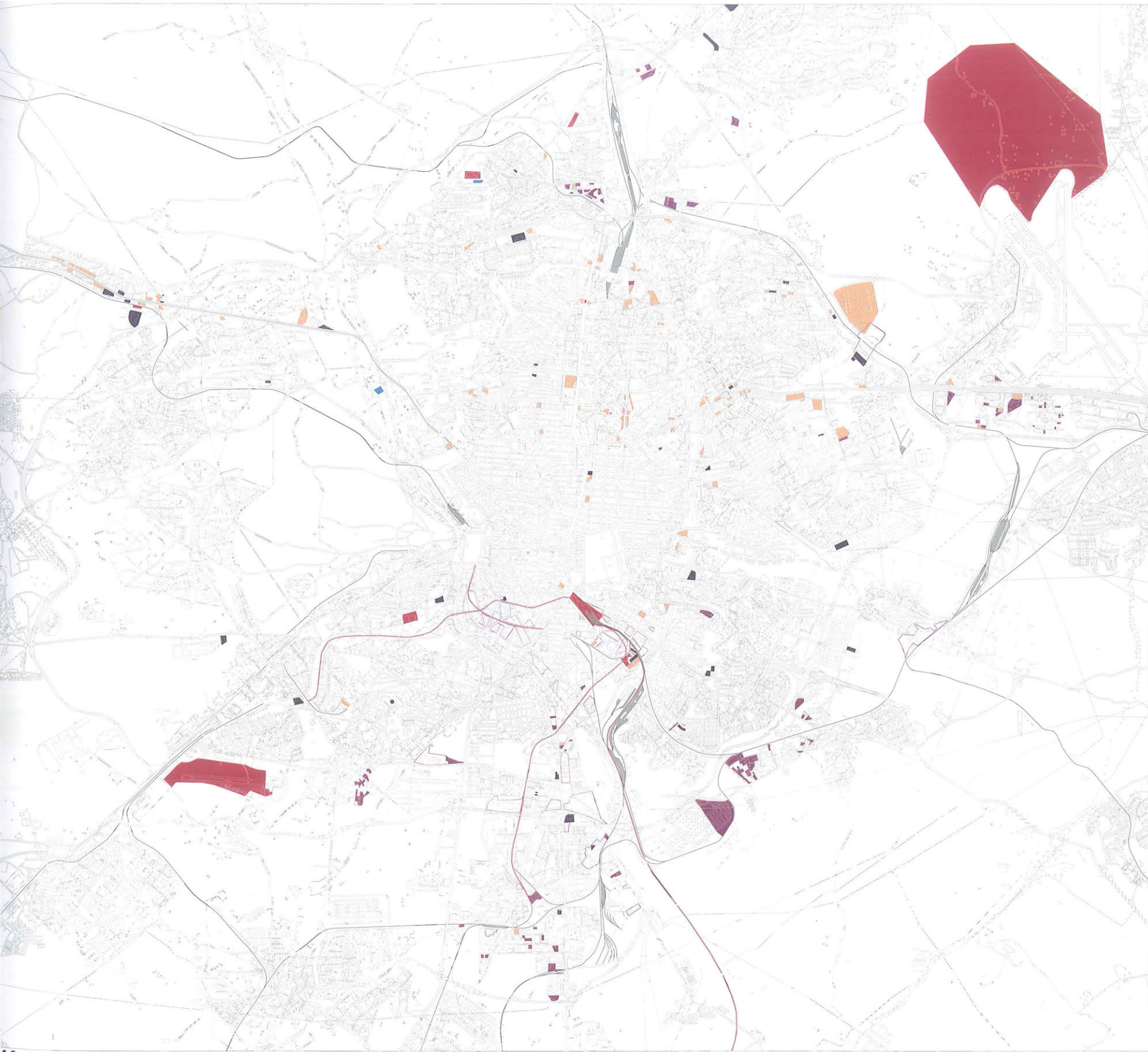


## ACTIVIDADES ESTADO 1979

ESCALA 1:100.000

0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 m.





14.



**ESTACIONES,  
INSTALACIONES FERROVIARIAS  
Y AEROPORTUARIAS  
(subterráneas en discontinua)**



**EJES Y  
CENTROS COMERCIALES**



**INDUSTRIA,  
ALMACENAJE  
Y DISTRIBUCIÓN**



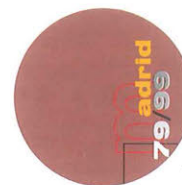
**GRANDES SERVICIOS  
URBANOS BÁSICOS**



**TERCIARIO - OFICINAS  
Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**



**INSTALACIONES MILITARES**

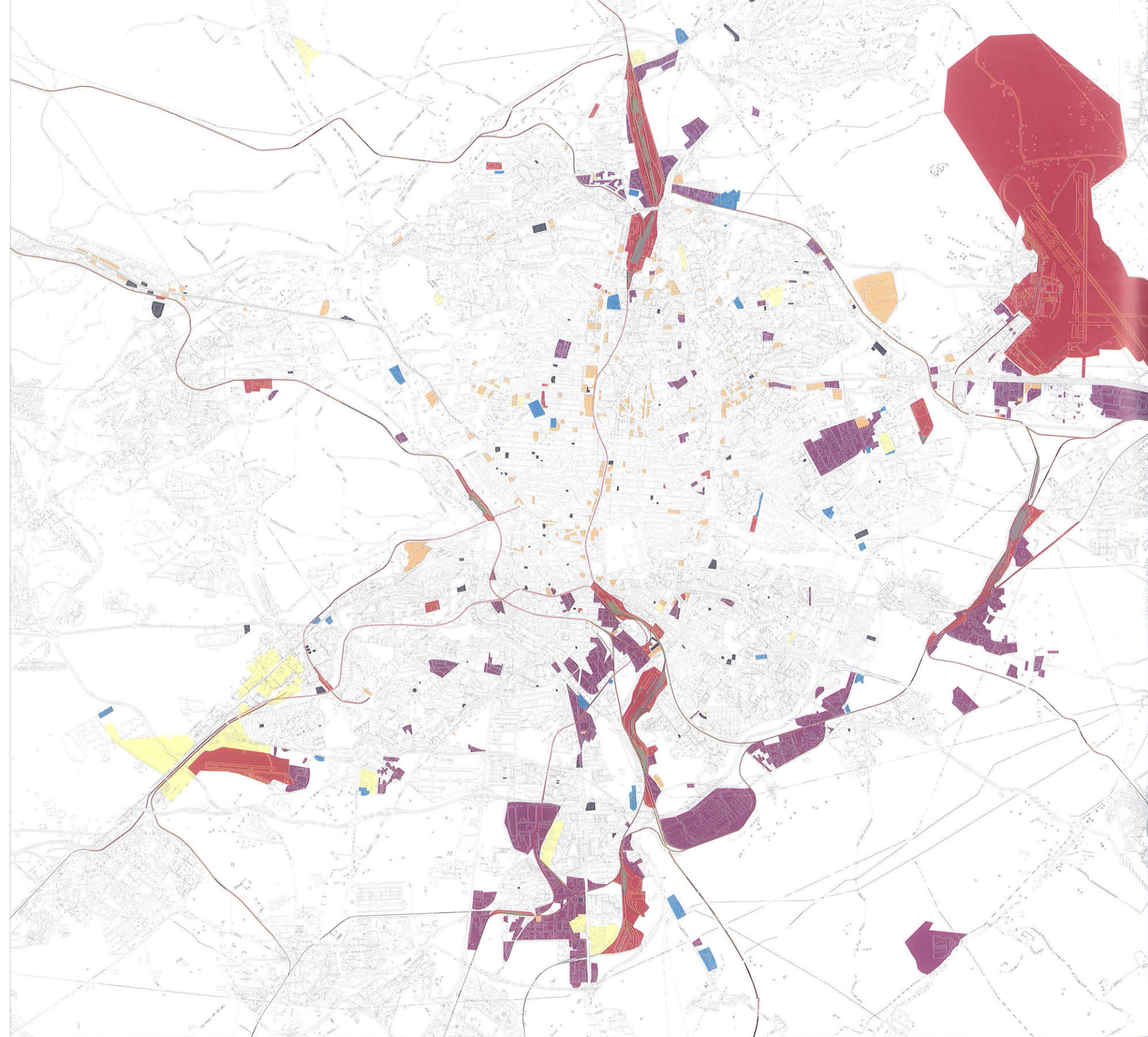


**ACTIVIDADES**  
**TRANSFORMACIONES 1979/1999**

ESCALA 1:100.000

500 m. 0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 m.





7.15.



**ESTACIONES,  
INSTALACIONES FERROVIARIAS  
Y AEROPORTUARIAS**  
(subterráneas en discontinua)



**EJES Y  
CENTROS COMERCIALES**



**INDUSTRIA,  
ALMACENAJE  
Y DISTRIBUCIÓN**



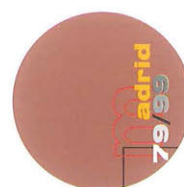
**GRANDES SERVICIOS  
URBANOS BÁSICOS**



**TERCIARIO - OFICINAS  
Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**



**INSTALACIONES MILITARES**



**ACTIVIDADES**  
**ESTADO 1999**

ESCALA 1:100.000

500 m. 0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 m.

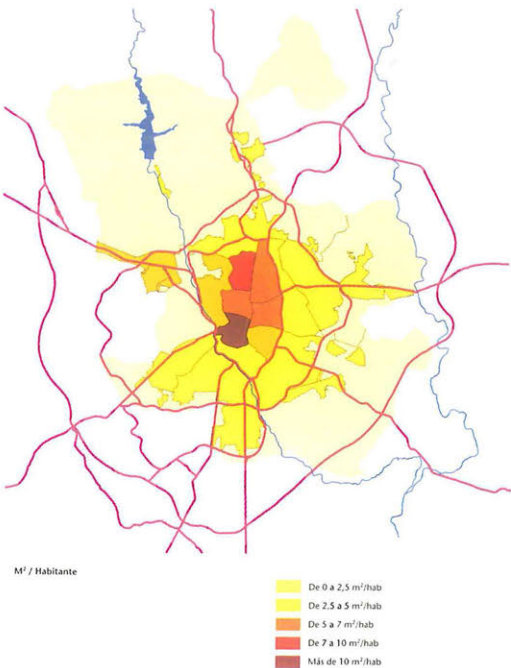


7.3. LA LOCALIZACIÓN DEL TERCIARIO Y LA NUEVA GEOGRAFÍA DEL EMPLEO EN LA CIUDAD: CONCENTRACIÓN VS. DESCENTRALIZACIÓN

La concentración del terciario de oficinas -tanto en los subsectores privado como público- es una de las características específicas del Área Metropolitana de Madrid. La capital y en particular su almendra central sigue siendo su locus privilegiado. Cerca del 95% de la superficie total (unos 14 millones de m<sup>2</sup>) se concentran en el municipio de Madrid <sup>17</sup>; el 82% de la superficie localizada en edificios de uso exclusivo está situada en la almendra central (unos 6,2 millones de m<sup>2</sup>).

A esta situación la califica el documento de Bases del Plan Regional (1996) como "hipertrofia de la centralidad", planteándose el reto de preservar los valores de Madrid como centro indiscutido de la región, a la vez que se es capaz de "transferir, injertar centralidad en el tejido regional"<sup>18</sup>. La descentralización del terciario aparece como uno de los objetivos estratégicos del Plan de cara a equilibrar el territorio y a disminuir las tensiones y problemas congestivos que sufren las zonas centrales. Hace ya algunos años, Manuel CASTELLS consideraba imprescindible, en el camino de la competitividad, apostar con decisión por una "metrópolis policéntrica". "Es impensable -afirmaba- que el espacio central de Madrid pueda continuar asumiendo sin graves tensiones y desequilibrios -sin fuertes tensiones especulativas- una demanda de usos como la que se está produciendo"<sup>19</sup>.

La alternativa pasaría por apoyarse en los tejidos urbanos existentes para crear nuevas centralidades terciarias, tanto dentro del municipio (Campamento, Arganzuela, zona aeroportuaria) como en el espacio metropolitano (Tres Cantos, Las Rozas, ó Alcalá).



7.16.

7.16. Concentración del terciario: superficie de oficinas en edificios de uso exclusivo por habitante y distrito, 1991.

En el informe dirigido por Antonio ESTEVAN en 1990 se discutía en profundidad las opciones de localización del sector de oficinas <sup>20</sup>. Que se resumen en tres posibilidades: permanecer en el centro urbano (en zonas de prestigio o en localizaciones de segundo nivel); descentralizarse a parques de oficinas suburbanos (opción muy reciente en el área de Madrid) en búsqueda de espacio, fácil accesibilidad en automóvil y precios más moderados; o bien plantear una estrategia mixta de fraccionamiento de la actividad: permaneciendo en el centro las funciones más estratégicas o representativas y descentralizándose el resto de la actividad.

Se señala como las oficinas de pequeño o mediano tamaño suelen descartar las últimas dos opciones. La descentralización parece ser una opción sólo a partir de cierto tamaño (que se sitúa en el umbral de los 100 empleos ó 2.500 m<sup>2</sup>). El fraccionamiento es posible para los segmentos superiores del sector financiero o de seguros (descentralización de las tareas más rutinarias de manipulación y tratamiento de datos). Sin embargo, "cuanto mayor es el carácter estratégico y decisonal (.) de un conjunto de tareas relacionadas entre sí, mayor suele ser también la necesidad de relación directa entre las personas (...) y por consiguiente, resulta más difícil la segregación espacial (...). Entre las grandes empresas no financieras, la tendencia claramente dominante es la de la integración de toda la actividad de oficinas de la compañía en un solo espacio o local". Lo que no impide que algunas empresas grandes en sectores avanzados, como la informática, no sean candidatas a la salida en bloque a localizaciones exteriores al CBD. Los nuevos requerimientos constructivos y funcionales del terciario de oficinas - la preferencia por los edificios de poca altura y gran desarrollo horizontal, que eviten los más costosos en tiempo desplazamientos verticales, ó la necesidad de elevados estándares de aparcamiento y de fácil acceso a las redes arteriales metropolitanas-, irán privilegiando cada vez con mayor intensidad los emplazamientos exteriores.

La nueva geografía de la producción y el consumo: reestructuración industrial, ejes terciarios y nuevas centralidades

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA POR ÁMBITOS, 1981-1996, Y LOCALIZACIÓN DEL EMPLEO EN 1996

	Población Ocupada		Localización empleo	
	1981	1996	1996	
Almendra	---	323 [18,1 %]	690	[38,8 %]
Periferia Municipal	---	675 [37,9 %]	512	[28,7 %]
Municipio de Madrid	973 [69,3 %]	998 [56,1 %]	1202	[67,5 %]
Corona Metropolitana	351 [25 %]	704 [39,6 %]	517	[29,0 %]
Area Metropolitana	1324 [94,3 %]	1702 [95,6 %]	1719	[96,5 %]
Corona Regional	80 [5,7 %]	79 [4,4 %]	62	[3,5 %]
C.A.M.	1404 [100 %]	1781 [100 %]	1781	[100 %]

Fuente: Censo de Población de 1981; Encuesta de Movilidad, 1996.

SUPERFICIE DE OFICINAS EN EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO POR ÁMBITOS (MILES M<sup>2</sup> Y PORCENTAJES)

	1980		1992	
Almendra Central	4946 [85,8 %]	6159 [81,8 %]	932 edificios	
Perif. Noroeste	354 [6,0 %]	530 [7,0 %]	81 edificios	
Perif. Suroeste	54 [0,9 %]	69,5 [0,8 %]	37 edificios	
Perif. Sureste	20 [0,3 %]	37,9 [0,5 %]	24 edificios	
Perif. Nordeste	394 [6,8 %]	734 [9,7 %]	132 edificios	
Municipio de Madrid	5762 [100 %]	7530 [100 %]	1206 edificios	

Fuente: Inventario Oficina Municipal del Plan (1993); Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Avance 1993. Diagnóstico.



Pasando a la geografía del empleo en la ciudad y en el Área Metropolitana de Madrid, es interesante comprobar como en el período 1981-1996 se ha agudizado la concentración en el municipio central, a pesar de la disminución sufrida por el sector industrial<sup>21</sup>.

En 1996 el municipio de Madrid concentra el 67,5% de los empleos (1,2 millones para una población de 2,85 millones), mientras que la población residente ocupada solo es el 56% y la total el 57%; en este sentido era más equilibrada la situación inicial, en 1981, cuando la población ocupada alcanzaba un 69%.

Una situación inversa se da en la Corona Metropolitana que cuenta con casi el 40% de los ocupados (solo el 25% en 1981), mientras que solo tiene el 29% de los empleos. Pese a los procesos de difusión en marcha, la localización de empleo en la corona regional sigue apareciendo con un porcentaje marginal del 3,5%.

Estas cifras significan que en el sector terciario trabajarán no menos de 1 millón de personas (la media regional se eleva a un 73% en 1995).

La estimación más detallada de empleo en el terciario de oficinas de que disponemos es de 1989 y permite conocer el perfil aproximado de la situación actual<sup>22</sup>:

Sector terciario de oficinas	Empleos	%
Profesionales	42000	[7,2 %]
Banca	69000	[11,7 %]
Empresas privadas	347000	[58,9 %]
Subsector privado	458000	[77,8 %]
Administración pública	131000	[22,2 %]
Total (1989)	589000	[100 %]

En los dos últimos decenios ha subido notablemente el standard de superficie de oficinas por habitante en la ciudad de Madrid. Estimado en 2,45 m<sup>2</sup>/hab. en 1980 y en 3,53 m<sup>2</sup>/hab. a comienzos de los 90', se puede situar en torno a los 4,6 m<sup>2</sup>/hab. en la actualidad<sup>23</sup>, todavía por debajo, aunque cercano, del que corresponde a otras grandes ciudades europeas (4,9 m<sup>2</sup>/hab. en Londres, 5 m<sup>2</sup>/hab. en París y Amsterdam, 6,9 m<sup>2</sup>/hab. en Bruselas y hasta 12 m<sup>2</sup>/hab. en Frankfurt). Para el conjunto del Área Metropolitana el standard bajaría a 3,1 m<sup>2</sup>/hab. (3,8 m<sup>2</sup>/hab. en Ile de France y 3,4 m<sup>2</sup>/hab. en el Gran Londres). Estas cifras se corresponden con una superficie total de oficinas próxima a los 14 millones de m<sup>2</sup>, de los que cerca del 95% (13,2 millones m<sup>2</sup>) se localizaría en el municipio capital.



7.17.

7.17. El polígono terciario Azca y el eje Castellana. Vista aérea, 1992.



Solo 750 mil m<sup>2</sup> se sitúan en la corona metropolitana, pero esta es una cifra en rápido crecimiento. Un trabajo reciente <sup>24</sup> estima en casi 1,7 millones de m<sup>2</sup> la superficie de oficinas en proyecto o en construcción en tres de los principales ejes de descentralización terciaria de Madrid:

- eje de la N-VI:	. superficie actual	246 mil m <sup>2</sup>
	. en construcción o proyecto	525 mil m <sup>2</sup>
- eje N-I (S. Sebastián de los Reyes-Alcobendas):	. en construcción o proyecto	1 200 mil m <sup>2</sup>
- eje Colmenar-Tres Cantos (M-607):	. en construcción o proyecto	250 mil m <sup>2</sup>

En el municipio de Madrid la concentración continúa siendo la nota dominante, aunque empieza a apreciarse una cierta descentralización hacia las periferias Noroeste (carretera de la Coruña, Avda. de la Ilustración) y Este-Noreste (Avda de la Paz, Avda. de América, Feriales). En el cuadro adjunto se puede comparar por ámbitos la evolución entre 1980 y 1992.

En doce años se ha reducido en 4 puntos la participación de la almendra central, que sigue siendo muy elevada (82%), 932 edificios de uso exclusivo <sup>25</sup>.

La presencia de este tipo de terciario en todo el arco Suroeste/Sureste no pasa de testimonial: poco más de 100 mil m<sup>2</sup> en 1992, un 1,3% del total.

Más significativa es la descentralización hacia los distritos del Norte que sumaban en 1992 cerca de 1,3 millones de m<sup>2</sup> (un 17% del total) distribuidos en 213 edificios de uso exclusivo. Estas cifras se habrán incrementado de manera apreciable en estos últimos 7 años en que se ha consolidado el Parque Ferial Juan Carlos I y han continuado desarrollándose (dentro de las limitaciones de suelo inherentes a su localización) el resto de los ejes terciarios radiales.

La serie de planos de Distribución Espacial del Sistema de Actividades reflejan las transformaciones espaciales más significativas y permiten apreciar el movimiento hacia el Norte del centro de gravedad del sector terciario en la ciudad: iniciado en torno a Atocha, se desplaza a comienzos de siglo al eje Gran Vía-Alcalá-Cibeles, para a partir de los años 60' continuar desarrollándose siguiendo el eje Castellana hasta Plaza de Castilla (las emblemáticas Torres KIO inauguradas en 1997) y más allá en dirección al nudo Norte. Complementándose con algunos ejes como Príncipe de Vergara, Avda. de América, determinados tramos de la M-30 (Noreste, intersección con Méndez Alvaro,...) o de Arturo Soria, Gran Vía de Hortaleza, N-VI, etc.



7.18.

7.18. Las torres KIO en la plaza de Castilla y el eje Castellana Norte (1992).

La nueva geografía de la producción y el consumo: reestructuración industrial, ejes terciarios y nuevas centralidades





7.19.



**SERVICIOS**  
(Sistemas Generales,  
gasolineras, ...)



**CENTROS  
COMERCIALES**



**EDIFICIOS  
de FIRMAS ÚNICAS**



**HOTELES, BANCOS  
RESIDENCIAS, ...**



**EDIFICIOS  
COMPARTIDOS**



**EDIFICIOS  
PÚBLICOS**



**TERCIARIO**  
**EL PLANTIO / A-6**



7.20.

7.19. El eje de la N-VI, autovía de La Coruña (1999).

7.20. La autovía de La Coruña cerca del nudo de el Barrial. Edificios de oficinas de 3 plantas en primera línea. Diseño de J. L. Iniguez de Onzoño.



## 7.4. LOS PRINCIPALES EJES Y ZONAS DE DESCENTRALIZACIÓN Terciaria EN EL MUNICIPIO DE MADRID

### 7.4.1. AUTOVÍA DE LA CORUÑA (TRAMO ENTRE LA INTERSECCIÓN CON LA M-40 Y LOS LÍMITES DEL TÉRMINO MUNICIPAL)

Se trata de un tramo de unos 3 kms en la zona de El Plantío. Se aprovecha la accesibilidad que proporciona la autopista A-6 y la antigua carretera de la Coruña, que hoy supone el principal acceso a Majadahonda desde Madrid. No se trata en absoluto de un emplazamiento terciario diseñado como tal, sino de una serie lineal de implantaciones puntuales sobre una trama predominante de ciudad-jardín de lujo (la Florida, El Plantío). Se busca expresamente el efecto "escaparate" que supone la situación en primera línea de autopista, localización que, por el contrario, no resulta particularmente apetecible para las viviendas.

El Plan General de 1963, calificaba las bandas en que han aparecido los edificios de oficinas como zonas de vivienda unifamiliar y de colonias. El proceso de implantación comienza en los 80' al amparo de la ordenanza 8 del Plan General de 1985 (edificación de villas y chalets con tolerancia terciaria). Las parcelas son de tamaños moderados (entre 1/4 y 1/2 Ha en su mayor parte), como corresponde a su genealogía. La edificación es exenta de baja altura (2 a 4 plantas) y las parcelas aparecen ajardinadas y valladas en sintonía con su entorno residencial. Destacan por su tamaño las que ocupan los centros comerciales Sexta Avenida y Pozuelo (Hiperco del nudo del Barrial, edificado en su mayor parte en el término municipal de Pozuelo); así como los minicentros empresariales El Plantío o el integrado por las firmas Memorex y Eulen, siempre por debajo de las 2 has.

El conjunto forma un típico "strip" comercial-terciario y de servicios en el que hemos contabilizado 48 edificios que se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- tres centros comerciales de tamaños y características muy diversas, desde el minúsculo C.C. La Florida al mediano Sexta Avenida y al hipermercado y gran almacén por secciones integrado en el C.C. Pozuelo.
- tres locales comerciales especializados (Mercedes-Benz, Canal Carcoches de segunda mano-, Muebles).
- la estación de ferrocarril de cercanías de El Barrial inmediata al C.C. Pozuelo y financiada por El Corte Inglés dentro de la operación urbanística de su reciente implantación.
- siete restaurantes inmediatos a los centros y locales comerciales e integrando con estos un complejo de comercio-ocio.
- dos gasolineras inmediatas al nudo de El Barrial (A-6/M-40)
- dos edificios institucionales: dependencias del Ayuntamiento de Pozuelo y edificio de la Cruz Roja.
- ocho edificios terciarios de uso exclusivo por una empresa: Memorex, Eulen, Huarte, Intergraph, Astilleros Españoles, Deutsche Bank, Capital Markets y Actividades de Construcción y Servicios (una interesante representación de los sectores informáticos, financieros, de la construcción e industriales).
- diecinueve edificios terciarios de uso compartido por más de una empresa; dentro de ellos aparecen nombres tan representativos como Mapfre, Texas Instruments, Hispasat, Bentley, Olivetti, Ikea, Volvo, Font Vella, etc..

En torno al C.C. Pozuelo esta ultimada la urbanización de lo que será un nuevo complejo terciario que acabará por convertir esta zona en una de las "edge cities" más representativas del nuevo suburbio madrileño.

A excepción de algunos pequeños restaurantes el resto de esta aglomeración terciaria se ha creado en los últimos 20 años: 11 edificios entre 1979-88 y 32 entre 1989-98.



7.21.

7.21. La autovía de La Coruña cerca del nudo de el Barrial. Centro comercial Sexta Avenida.





7.22.



SERVICIOS  
(Sistemas Generales,  
gasolineras, ...)



CENTROS  
COMERCIALES



EDIFICIOS  
de FIRMAS ÚNICAS



HOTELES, BANCOS  
RESIDENCIAS, ...



EDIFICIOS  
COMPARTIDOS



EDIFICIOS  
PÚBLICOS



**TERCIARIO**  
AVENIDA DE LA PAZ

7.22. M-30, tramo nordeste (1999).



#### 7.4.2. M-30 NORDESTE (TRAMO ENTRE PUENTE DE LOS SAGRADOS CORAZONES Y NUDO NORTE)

Es un tramo de 2 kms. muy próximo a la estación de Chamartín (¿futuro complejo terciario?) y el final de Arturo Soria (Pinar de Chamartín). Se trata en realidad de un conglomerado de implantaciones, algunas relativamente antiguas (borde oriental de la M-30), cuyo denominador común vuelve a ser la alta representatividad de la zona y su excelente accesibilidad rodada (en segundo término, su relativa cercanía al intercambiador de Chamartín). La mezcla con la edificación residencial es también una constante, tanto en las subzonas de Sagrados Corazones, Pinar de Chamartín y Avda. de Burgos.

El planeamiento general ha jugado un papel relativamente marginal, resultando más significativas las modificaciones puntuales a través de planes o convenios específicos. Así la zona de Pinar de Chamartín aparece en 1963 como de edificación residencial abierta y la de Sagrados Corazones como edificación aislada. Sin embargo en 1985 el conjunto del tramo se ordena por medio de A.P.D.<sup>5</sup> (Ámbitos de Planeamiento Diferenciado) que pormenorizan las nuevas ordenaciones.

Aparte de algunos grandes equipamientos y, usos institucionales, instalados desde antes de 1979<sup>26</sup>, aparecen dos grandes complejos terciarios y de investigación, asimismo antiguos ocupantes del territorio (Instituto 'Eduardo Torroja' e instalaciones de ENOSA).



7.23.

7.23. Nuevo enclave terciario al borde de la M-30 (puente de la Cuesta del Sagrado Corazón). Vista de conjunto.

Las edificaciones más recientes se centran en tres lugares:

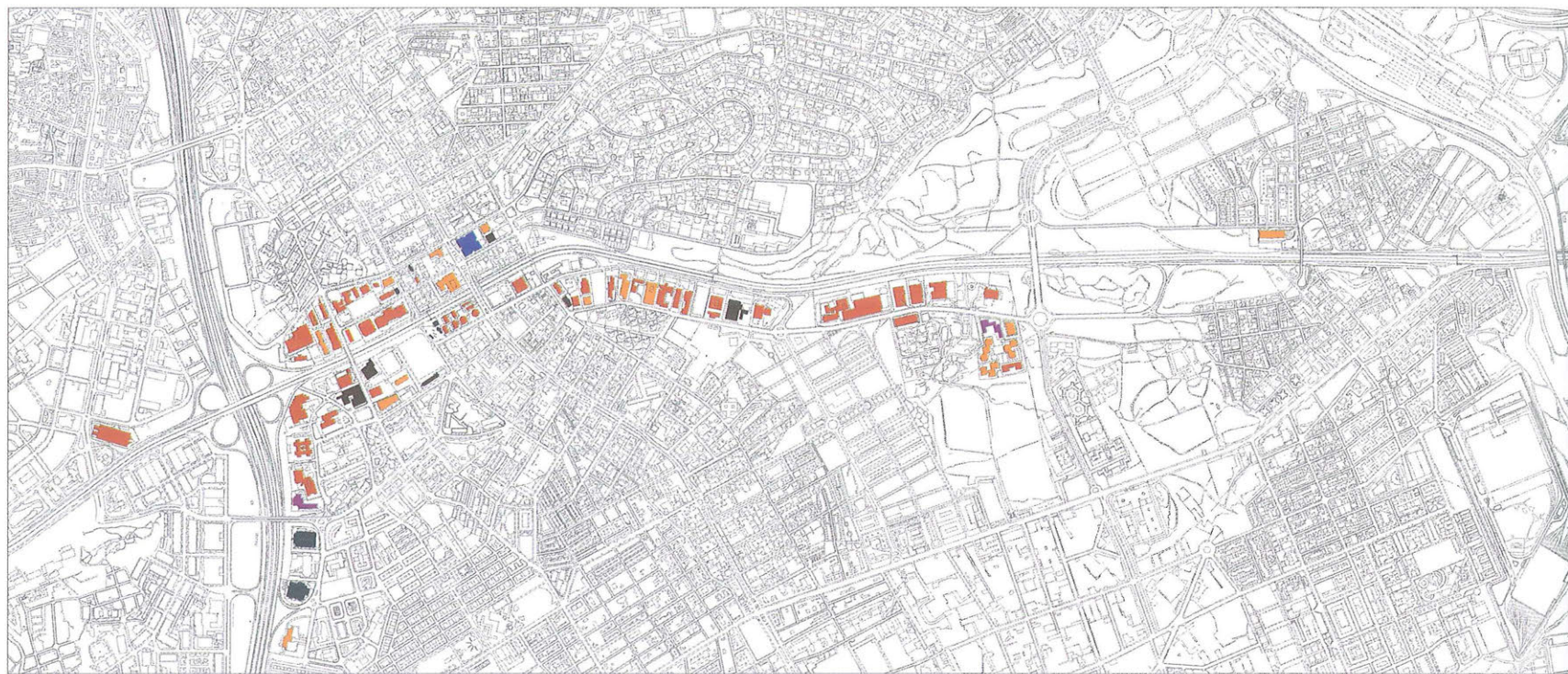
- en torno a la residencia del Sagrado Corazón se ha construido en los 90' un pequeño centro de negocios de diseño unitario compuesto por cinco edificios importantes. El diseño y acabados es de gran calidad. En este complejo comparten superficies firmas como Lufthansa, Alcatel, Entrecanales, FYCSA, DINSA, Tandem, Twinsoft, Fomento de Construcciones y Contratas, Computer Associates, MacDonalds, Epson, De la Viuda, Walt Disney, etc.
- al final de la Avda. de Burgos se ha erigido un segundo complejo de carácter residencial y terciario. En él se localizan seis empresas en edificio exclusivo (Iberdrola, AGB, Amersham Science & Health, Athena Seguros, Pilsa y Sintel). Además de otras muchas en ocho edificios de uso compartido (Thomson, Twenty Century Fox, Filmayer Castle Rock, Rothmans, Tandem, Daimler Benz, Zubiri, Sufikata, Toolkit, Landor Wunderman, Hermandad Nacional de Arquitectos, etc.).
- en el borde noroccidental de Pinar de Chamartín, en contacto con el nudo Norte, también en contacto íntimo con bloques de carácter residencial, aparece un tercer núcleo que comprende por el momento seis edificios, el más significativo de los cuales está ocupado íntegramente por la firma Sintel. También aquí, como en los otros enclaves de la zona, la gran mayoría de las edificaciones se han implantado con posterioridad a 1988.



7.24.

7.24. Núcleo terciario en torno al Convento de las Madres Reparadoras (final de Pío XII y confluencia con la conexión bajo la estación de Chamartín del eje Sinesio Delgado).





7.25.



**SERVICIOS**  
(Sistemas Generales,  
gasolineras, ...)



**CENTROS  
COMERCIALES**



**EDIFICIOS  
de FIRMAS ÚNICAS**



**HOTELES, BANCOS  
RESIDENCIAS, ...**



**EDIFICIOS  
COMPARTIDOS**



**EDIFICIOS  
PÚBLICOS**



**TERCIARIO**  
**AVENIDA DE AMÉRICA**



7.26.

7.25. El eje de la N-II, Avda. de América (1999).

7.26. La Avda. de América cerca del puente de Arturo Soria. Vista hacia el centro urbano y edificio de Valenciana de Cementos.





### 7.4.3. AVENIDA DE AMÉRICA (TRAMO M-30/AUTOVÍA DE BARAJAS)

El eje de la Avenida de América -y en particular su intersección con la M-30- es el ámbito de descentralización terciaria, exterior a la almendra central, más antiguo y más consolidado de la ciudad.

Su carácter de vía-escaparate, acceso principal desde el aeropuerto, desde el eje del Ebro y Cataluña, su engarce con áreas urbanas privilegiadas como Conde de Orgaz-Arturo Soria y el barrio de Salamanca, hacen de esta Avenida un lugar extremadamente idóneo para la localización de edificios de oficinas privados que requieren simultáneamente accesibilidad, calidad ambiental y representatividad.

El Plan General de 1963 calificaba como zona industrial las dos bandas comprendidas entre la M-30 y Arturo Soria (y su prolongación oriental hacia el Sur siguiendo la Avda. de la Paz) así como el costado meridional de la Avda. de América a partir de Arturo Soria hasta cerca de Canillejas. El Plan de 1985 básicamente ratificaba este esquema, abriendo incluso nuevas posibilidades (como la zona nordeste de la Quinta de los Molinos, espacio de concentración de la edificación terciaria en el Convenio firmado en 1979, mediante el que se cedía buena parte del parque al Ayuntamiento).

En estas condiciones no es de extrañar que ya desde los 60' se comenzara a consolidar este eje y que el inicial carácter industrial de sus tramos más

alejados (Pegaso, etc.) se transformara enseguida hacia usos terciarios o mixtos.

Dentro de los 83 edificios terciarios de uso exclusivo detectados en el eje, encontramos las siguientes categorías:

- dos hoteles (Melia-Avda de América y Novotel)
- cuatro edificios de servicios urbanos (gasolinera, mezquita, tanatorio, etc..)
- seis edificios de la Administración (Ministerio de Educación, Instituto de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Oficina Municipal del Plan, Dirección General de Tráfico, INEM, INE).
- dieciocho edificios de oficinas privadas utilizadas en régimen compartido.
- cincuenta y tres edificios ocupados en exclusiva por firmas empresariales. Están representados prácticamente todos los sectores de punta: informática (IBM, Data General), electrónica y sonido (Amper, Emi-Hispavox, Philips, Tudor, Omron, Tristar-Columbia), Electricidad (Endesa), Banca y Seguros (Banco Popular, Caja Madrid, AGF Seguros, Royal Seguros, MAPFRE, GAN, etc.), Telefónica, editoriales (ABC, Santillana, Anaya), muebles y equipamientos (Flex, Honeywell), farmacia/perfumería (Colgate-Palmolive), alimentación y distribución comercial (Coca-Cola, Simago), transporte (Transmediterránea, AENA), medicina y mutuas (ASISA, ONCE), construcción (Valenciana de Cementos), etc.





7.27.



#### 7.4.4. FERIALES- CAMPO DE LAS NACIONES

Se trata de una iniciativa pública reciente de descentralización y modernización de las instalaciones feriales de Madrid: Palacio de Congresos y Exposiciones del paseo de la Castellana y antiguas instalaciones de la Feria del Campo en la Casa de Campo.

En el Plan de 1963 la zona aparecía calificada como rústico-forestal. Es en el Plan de 1985 cuando se toma la decisión de localizar en las proximidades de Barajas un moderno espacio ferial. Se plantea un Programa de Actuación Urbanística (PAU I, Olivar de la Hinojosa) que incluirá el complejo terciario-ferial, un extenso parque que recupere los antiguos olivares subsistentes y, entre el trazado férreo de circulación y la futura vía límite de Hortaleza (actual M-40), una banda de industria limpia/almacenaje.

Así ha surgido el parque Juan Carlos I, uno de los más extensos y de ambicioso diseño de Madrid y, más recientemente, unos campos de golf que completan la ocupación del suelo hasta la nueva vía directa de acceso al aeropuerto desde el nudo Norte.

El complejo ferial incluye un extenso programa edificatorio de ocho naves de distinto tamaño agrupadas simétricamente en torno a un espacio lineal al aire libre; en cabecera se inserta el edificio de servicios generales diseñado por J. Sáenz de Oiza. En torno, playas de aparcamiento arboladas. El acceso viario principal es la Avda. de los Andes y su plataforma de incorporación desde la M-40; se desemboca en otra amplia glorieta, presidida por el busto de D. Juan de Borbón, de la que arranca el eje interno principal: un bulevar que divide en dos triángulos simétricos la zona de oficinas y edificios representativos. En esta se localizan el Palacio Municipal de Congresos (diseñado por R. Bofill), dos hoteles (Novotel y Sofitel), cuatro edificios de oficinas de uso exclusivo por una única firma (Génesis Seguros, Bull, Johnson & Johnson, CEPSA) y otros cuatro edificios de oficinas de uso compartido. En estos últimos (uno de ellos todavía en obras a mediados de 1998) se alojan empresas como Ibermática, Unisys, Total, Esso, Agroman, Europcar, etc. En la banda situada en cota inferior, en paralelo a la M-40, por el momento solo se han producido dos implantaciones: oficinas de Xerox y concesionario de Ford.



7.28.

7.28. Acceso principal al "Campo de las Naciones" (glorieta de S.A.R.D. Juan de Borbón); vista aérea del conjunto con los Recintos Feriales.





7.29.



**SERVICIOS**  
(Sistemas Generales,  
gasolineras, ...)



**CENTROS  
COMERCIALES**



**EDIFICIOS  
de FIRMAS ÚNICAS**



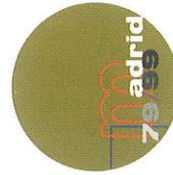
**HOTELES, BANCOS  
RESIDENCIAS, ...**



**EDIFICIOS  
COMPARTIDOS**



**EDIFICIOS  
PÚBLICOS**



**TERCIARIO**  
**CAMPO DE LAS NACIONES**

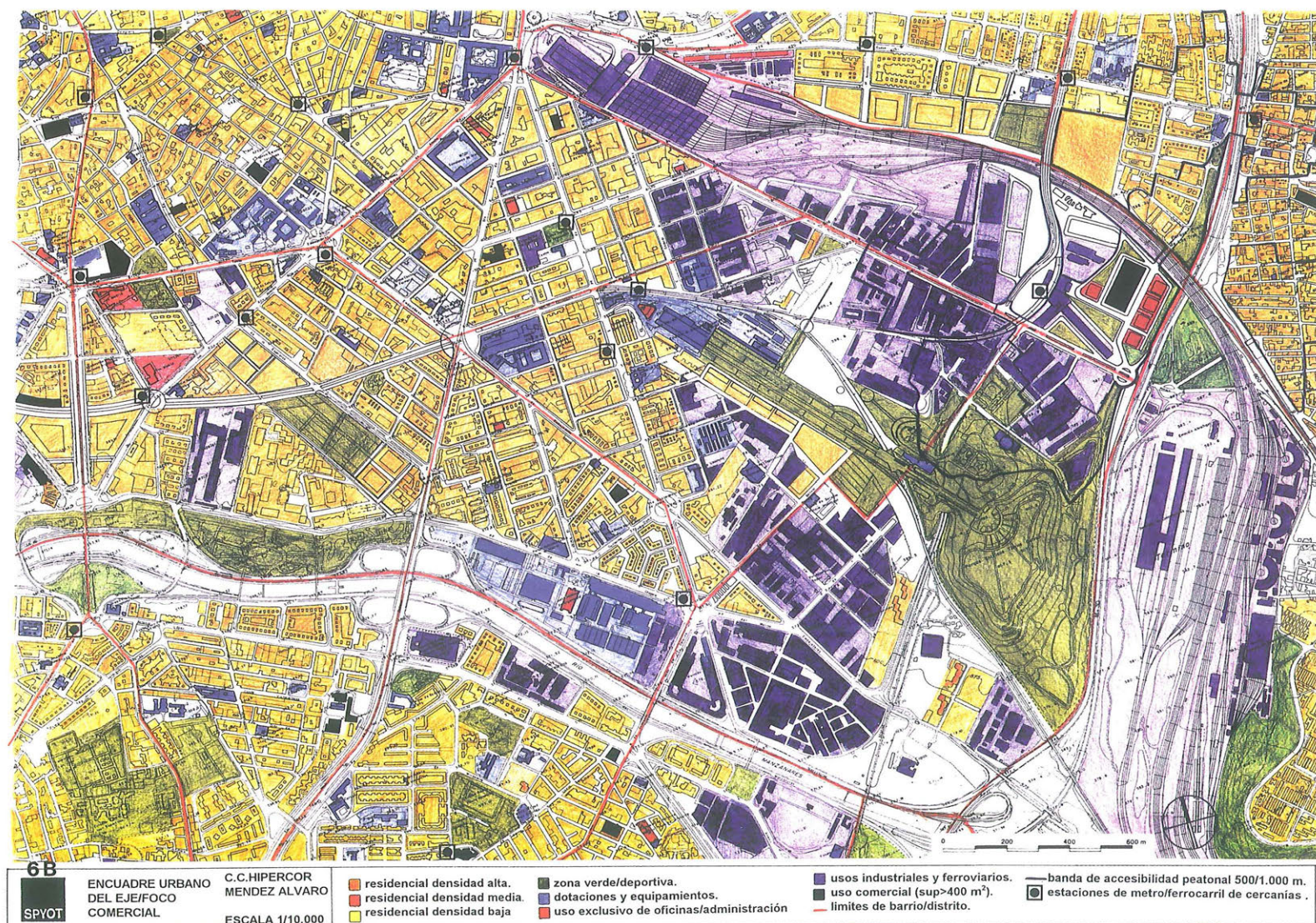


#### 7.4.5. MÉNDEZ ALVARO/M-30

Se trata del enclave terciario más meridional de la ciudad. Originado a través de una iniciativa del Plan de 1985, que pretende explícitamente la extensión de las funciones centrales al sur de la Almendra. Por medio del PERI 3.5, aprobado en 1987, se ordena sobre una superficie de 25 Has un total de 100.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable terciaria que comprende:

- un centro comercial compacto con hipermercado (el actual Hiperpor de Méndez Alvaro), 18.000 m<sup>2</sup>.

- cuatro torres de oficinas dando frente a la M-30, que han sido efectivamente construidas y ocupadas en buena parte.
- una torre ocupada por un hotel (en construcción).
- un complejo de minicines inaugurado en 1997 (CineCité).
- un intercambiador de transportes, también recientemente inaugurado, que aloja la antigua Estación Sur de Autobuses de Palos de Moguer, conectada con una estación de Metro y otra del ferrocarril de cercanías correspondiente al Pasillo Verde Ferroviario (líneas C-10, C-100 y C-7b).



7.30.

**7.30.** El entorno urbano del nuevo polígono terciario e intercambiador de transportes de Méndez Alvaro/M-30 (hacia 1990). Obsérvese su papel de pionero en la transformación del distrito industrial de Legazpi-Méndez Alvaro.





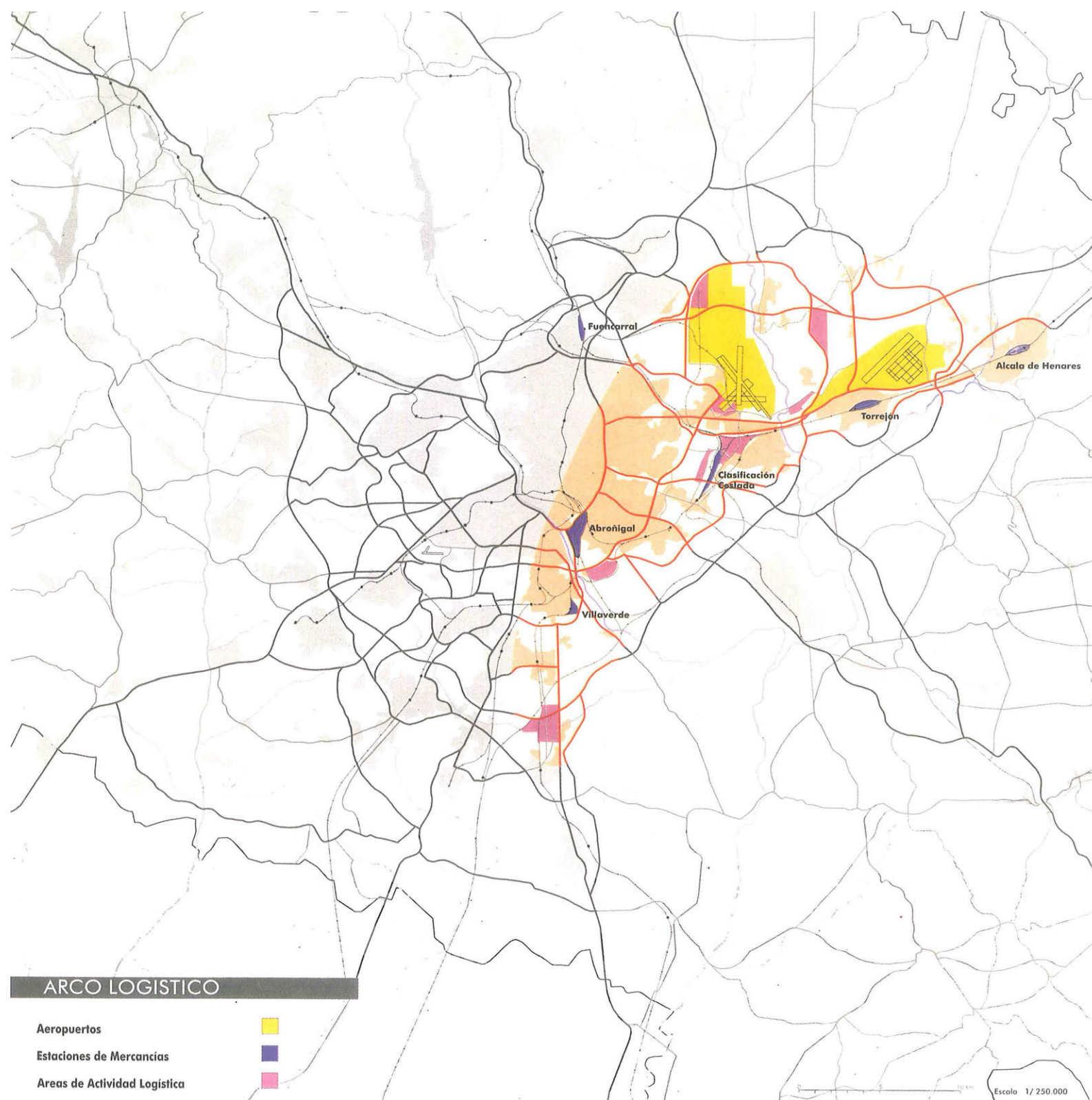
7.31.



7.32.

7.31. y 7.32. Méndez-Alvaro/M-30.  
Fachada a la M-30 de los edificios de oficinas;  
fachada posterior de estos a la calle Reforma y  
acceso principal al Hipercom de Méndez Alvaro.





7.33.

**7.33.** Mercamadrid dentro del arco logístico del sureste, tal como aparece conceptualizado en el Plan Regional de Estrategia Territorial de 1995 (bases).

La nueva geografía de la producción y el consumo: reestructuración industrial, ejes terciarios y nuevas centralidades





7.34.

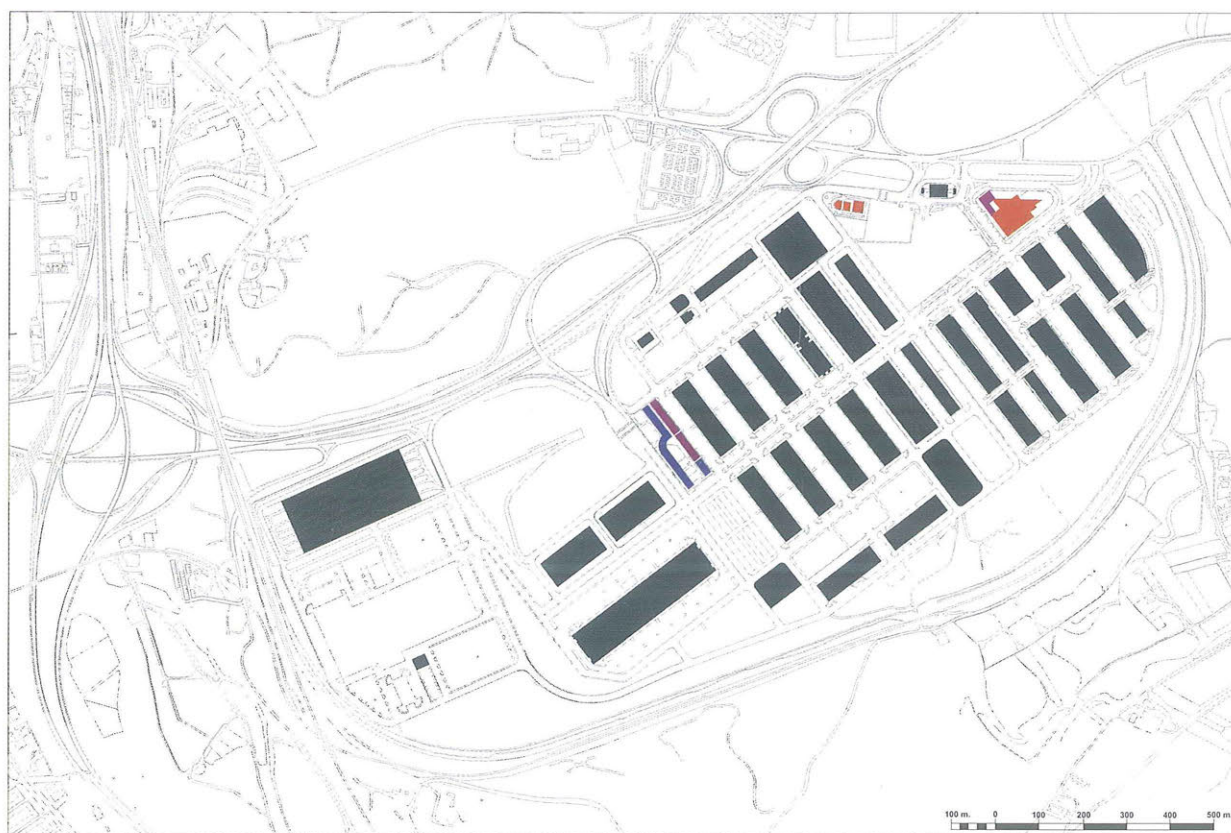


#### 7.4.6. MERCAMADRID Y CENTRO DE TRANSPORTES DE MADRID

No constituye un complejo terciario comparable a las zonas que se acaban de describir. Se trata de un moderno mercado mayorista de frutas, hortalizas, pescados y carnes, instalado sobre una amplia parcela de 176 Has al borde del tramo Sur de la M-40. Se inicia en los años 70' aunque entre 1979 y 1998 se han construido 15 nuevas grandes naves además de una zona comercial, una fábrica de hielo, gasolineras, etc. Resta todavía espacio para otras 10 naves.

En el Plan General de 1963 la zona figuraba como suelo rústico-forestal; esta calificación se modifica y el Plan de 1985 lo recoge ya como un Área de Planeamiento Diferenciada, ampliándose con un espacio clasificado como Sistema General que será el que acoja en los 90' el Centro de Transportes de Madrid (28 Has).

Este espacio logístico incluye 11 naves de diseño y volumetría uniformes. Dos de ellas las ocupa en exclusiva el servicio de Correos y Telégrafos y una tercera la empresa Servipack. Completa el conjunto un moderno edificio administrativo cercano al que ocupan las oficinas centrales de Mercamadrid y un hotel (Diana Plus). En realidad Mercamadrid y el Centro de Transportes forman parte del denominado "Arco logístico" que se va configurando en torno a la directriz formada por la N-II/M-40/N-IV, desbordando el territorio del municipio madrileño. En este complejo e integran los dos aeropuertos (Barajas y Torrejón), la estación de contenedores del Abroñigal, las estaciones de clasificación de Vicálvaro y Fuencarral, las instalaciones ferroviarias de Villaverde, Torrejón y Alcalá, además de una serie de "áreas de actividades logísticas" existentes o previstas; entre las primeras, además de Mercamadrid, el Centro Integrado de Carga Aérea de Madrid-Barajas; en proyecto o ejecución el CITi-PAL de Coslada-Puerto Seco; el Área Logística del Gran Sur Metropolitano (confluencia N-IV/-50), además de una serie de localizaciones futuras en Paracuellos del Jarama (ZIR), S. Fernando de Henares (ZIR) o, Este de san Blas.<sup>27</sup>



7.35.



**SERVICIOS**  
(Sistemas Generales,  
gasolineras, ...)



**CENTROS**  
**COMERCIALES**



**EDIFICIOS**  
**de FIRMAS ÚNICAS**



**HOTELES, BANCOS**  
**RESIDENCIAS, ...**



**EDIFICIOS**  
**COMPARTIDOS**



**EDIFICIOS**  
**PÚBLICOS**



**TERCIARIO**  
**MERCAMADRID**



#### 7.4.7. OTROSEJES EN PROYECTO

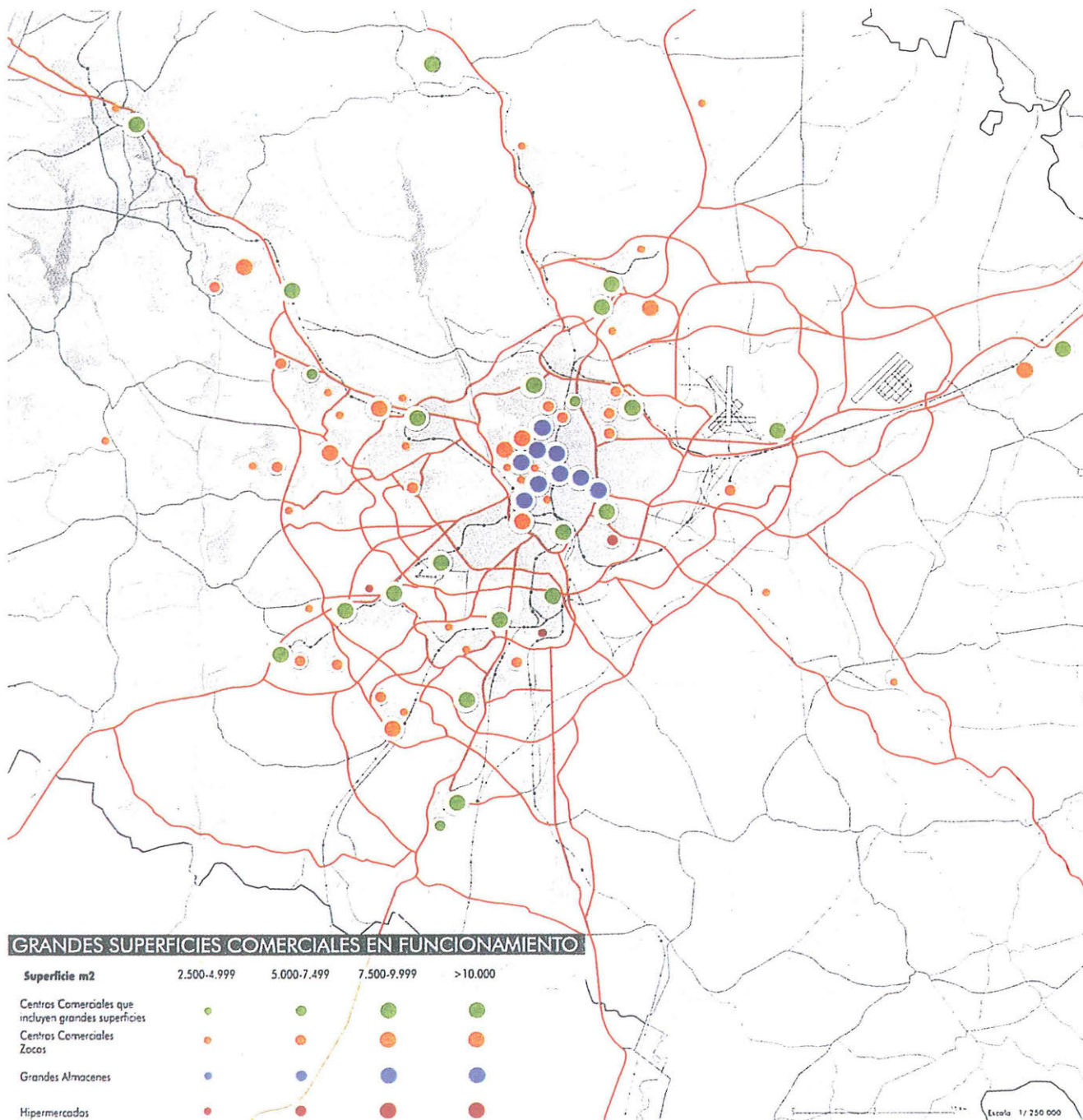
Nos queremos referir, para terminar este recorrido por los nuevos emplazamientos del terciario en la ciudad a dos proyectos que pretenden descentralizar esta actividad al Sur y al Este, en conexión con dos operaciones públicas de preparación de suelo residencial.

En Valdebernardo (PAU 4 del Plan General de 1985) se prevén 125 mil m<sup>2</sup> de superficie edificable terciaria sobre una parcela de 5,22 Has que da frente a la M-40: un conjunto de nueve edificios que supondrían el primer intento de acercar la actividad terciaria moderna a la zona de Vicálvaro-Moratalaz-Vallecas. El suelo está urbanizado pero no se ha iniciado ninguna de las

edificaciones -por una supuesta falta de demanda de ese tipo de uso en esa localización- y se corre el riesgo de que se acaben edificando viviendas en una posición que sería poco favorable.

En el Espinillo (PP I-10 del Plan de 1985) están previstos 17 mil m<sup>2</sup> de terciario de oficinas en una superficie que no alcanza media hectárea: se trata de 4 torres dando frente a la Avda de Córdoba. La situación actual y los riesgos son similares a los que se apuntaban para Valdebernardo. Aún más que en ese caso, en el distrito de Villaverde la introducción de dicha actividad supondría -pese a su limitada cuantía- una notable modificación- del perfil sociolaboral de la zona.

214



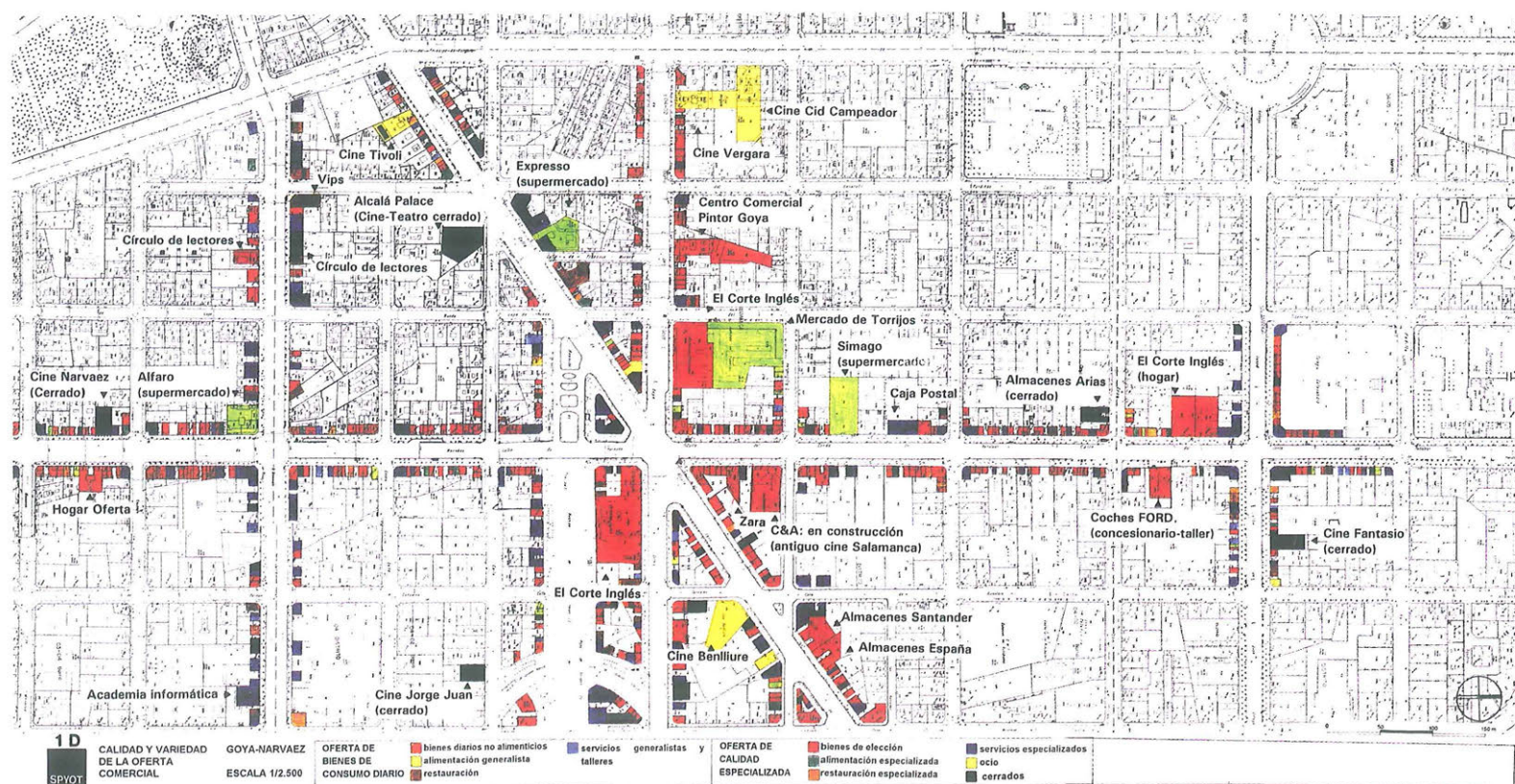
7.36.

7.36. El sistema de grandes superficies comerciales en el AMM (1994).

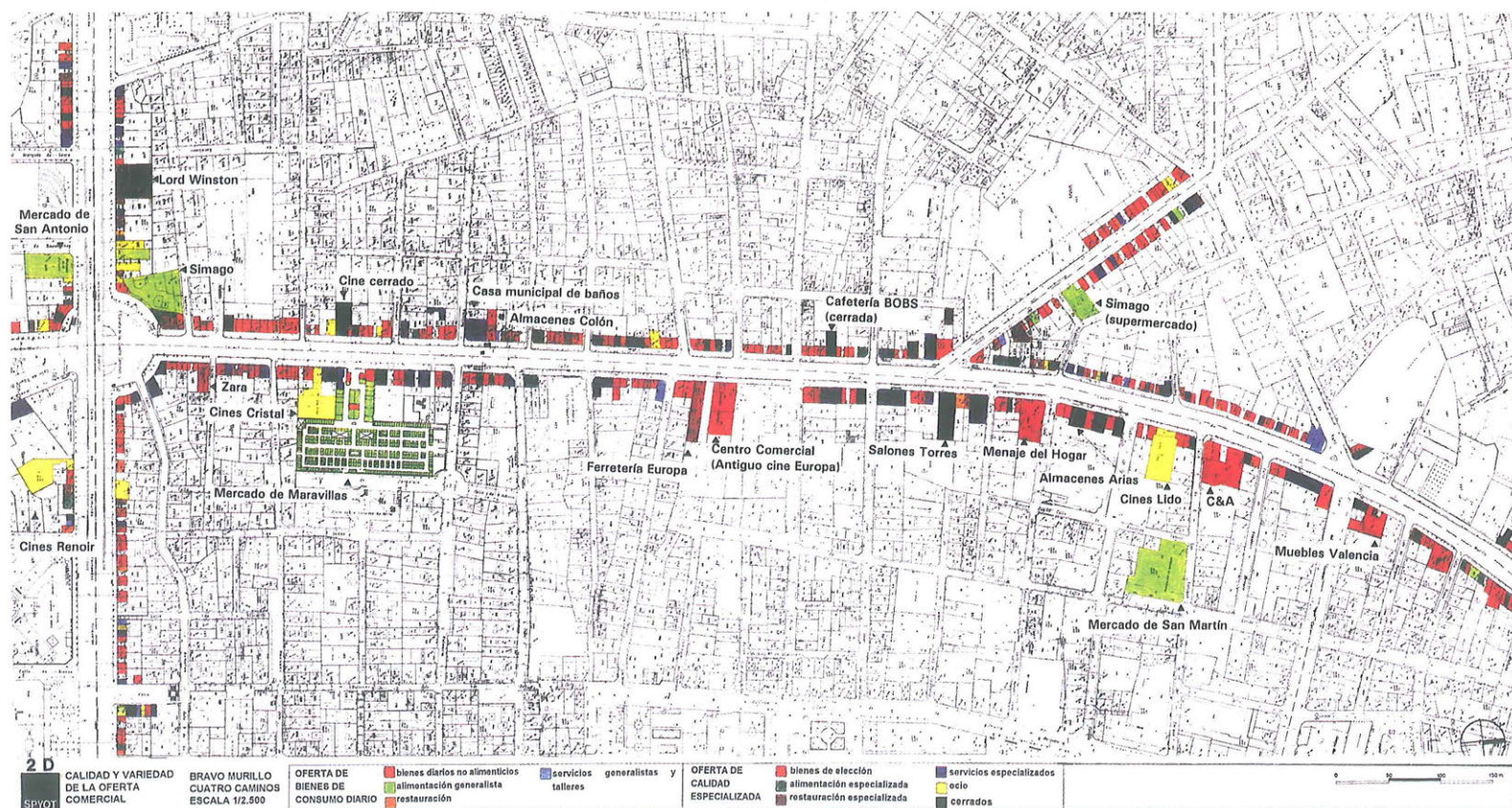








7.38.



7.39.

7.38. y 7.39. La oferta comercial en dos áreas comerciales clásicas: la zona Goya-Alcalá-Narvaéz y el eje Bravo Murillo.

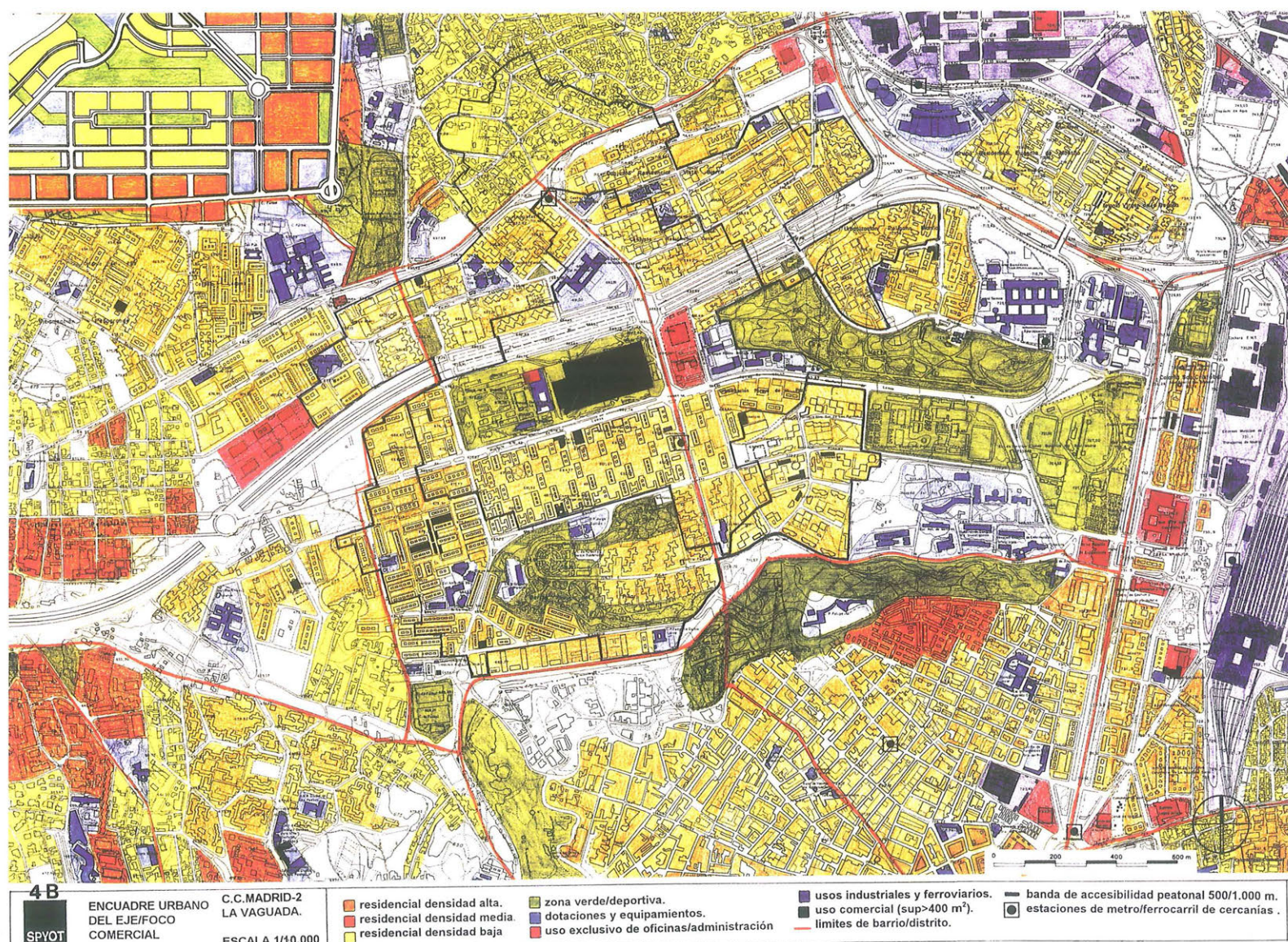


en el Plan General de 1946 y se inicia en los años 60'. La locomotora inicial es indudablemente El Corte Inglés que, además, se va extendiendo en mancha de aceite progresivamente (ocupando, entre otros, el antiguo edificio Cortefiel con frente al Paseo de la Castellana). Otros dos pequeños centros comerciales (Moda Shopping y Multicentro Orense) se localizan en la supermanzana. En el otro costado de la Castellana se ha constituido en años recientes (Paseo de la Habana, Esquina del Bernabeu) una prolongación de este subcentro.

Dentro de la que podemos considerar estructura comercial tradicional de la ciudad, se deben incluir **8 ejes comerciales de distrito**. Se sitúan casi todos en la primera periferia exterior al Ensanche de Castro, formado en las últimas décadas del siglo pasado y primer tercio del actual, en torno a las carreteras radiales que comunicaban la capital con el sistema de poblaciones de su entorno. Estos ejes constituyen los espacios de mayor singularidad (anchura, transporte público, comercio)

de la periferia histórica. No cuentan con grandes almacenes, que prefirieron localizarse en el más prestigioso Ensanche y que ahora han saltado a la segunda periferia municipal o directamente al espacio metropolitano. Pero si con una extensa gama de pequeño comercio especializado, algunas medianas superficies y franquicias, abundantes locales de restauración y de servicios, etc. Son los ejes de Bravo Murillo, López de Hoyos, Alcalá- carretera de Aragón, Avda. de la Albufera, Delicias, Marcelo Usera, General Ricardos/Oca y Paseo de Extremadura.

Finalmente otro conjunto más extenso de **25 ejes o zonas comerciales de barrio** que se pueden localizar al interior del Ensanche, en parcelaciones periféricas, en los cascos antiguos de los pueblos anexionados o, en su mayor parte (hasta 12 zonas), en las calles más centrales de barrios modernos, en general de bloque abierto, posteriores a 1960<sup>29</sup>.



7.40.

7.40. El entorno urbano de La Vaguada/Avda. de la Ilustración (el color marrón claro indica las zonas de vivienda colectiva).



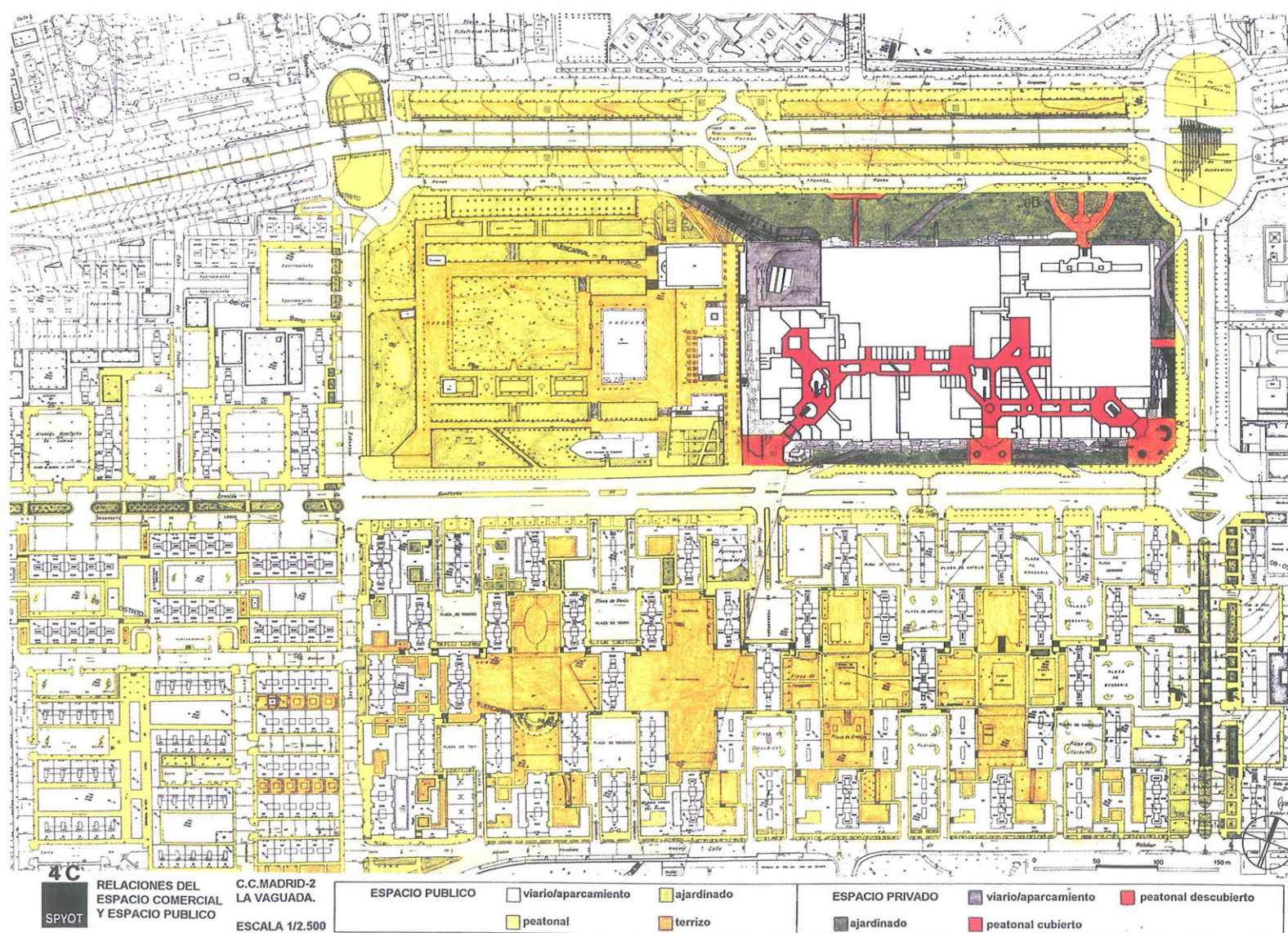
Esta estructura existente en 1979 esta basada en la calle como soporte privilegiado de una actividad comercial muy diversificada. Lo específico de esta estructura "es su carácter urbano en el sentido de uso del suelo mezclado con otras actividades, entre ellas y predominantemente la residencial, en un contexto denso continuo y muy accesible peatonalmente, así como por medio del transporte público. A la vez que las mismas características de este espacio implican restricciones más o menos acusadas a la movilidad motorizada privada (...)"<sup>30</sup>.

En marcado contraste, la nueva estructura comercial está basada en las *autovías y autopistas*, como espacio público especializado en el tráfico automóvil, que permite a los *enclaves comerciales* una elevada accesibilidad desde puntos distantes y, por tanto, una amplia cobertura con independencia de cuales sean las características (densidad, continuidad, ...) de su entorno inmediato.

Si en la ciudad tradicional la gran superficie comercial (grandes almacenes) seguían e intensificaban concentraciones preexistentes de pequeño comercio especializado, ahora el proceso se invierte. Es la gran superficie (hipermercado, gran almacén suburbano, empresa promotora de centros comerciales), la que genera su propio espacio, sin apenas referencias al paisaje previo (su única limitación es, como se ha repetido, estar situada muy próxima a un nudo de una vía de gran capacidad). De esta manera se generan *nuevas centralidades prácticamente sin historia*. Se asiste a la paradoja de la privatización del espacio más representativo de la comunidad ciudadana, que va pareja a su exclusiva apropiación por la función comercial y la gestión privada. Los nuevos centros de la periferia de Madrid -y de todas las ciudades- son simplemente centros comerciales. Que, por supuesto, intentan incluir dentro de su oferta los componentes tradicionales de la centralidad: ocio, restauración, servicios en forma de multicines, bares, restaurantes, agencias de viajes, inmobiliarias, bancos, etc.

218

Ramón  
López de Lucio



7.41.

**7.41.** El espacio público de La Vaguada y su entorno inmediato (Barrio de El Pilar). En amarillo canario, zonas terrazas públicas; en rojo áreas peatonales interiores.

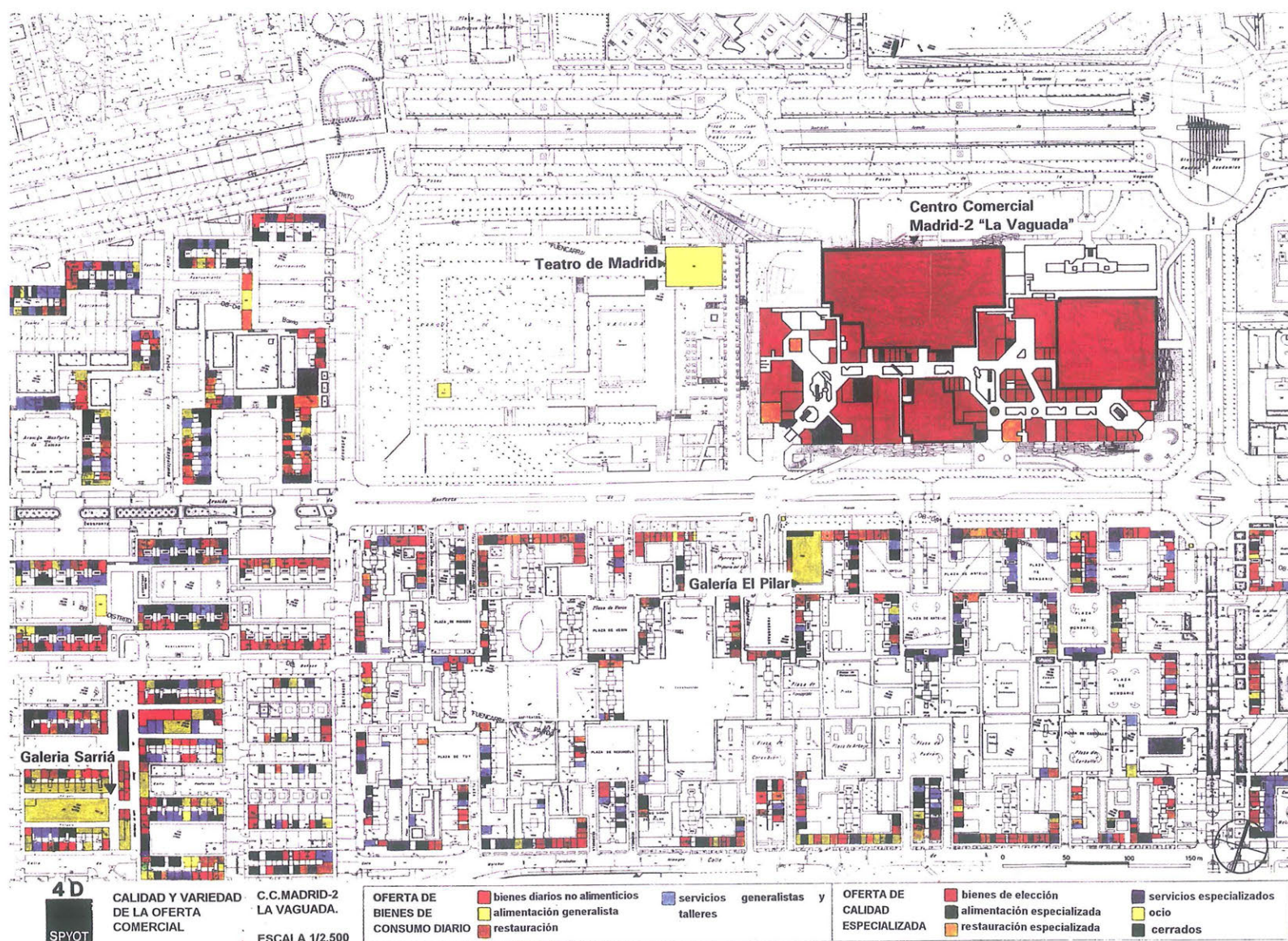


En 1975 se abre el primer hipermercado de la ciudad (JUMBO, al final de Príncipe de Vergara) y en 1982 se inaugura el centro de Alcampo de la Avda. Ciudad de Barcelona; pero es la inauguración en 1983 del centro comercial Madrid-2/La Vaguada el que verdaderamente señala el nuevo período, con sus 85 mil m<sup>2</sup> de superficie comercial y sus 3.000 plazas de aparcamiento subterráneo.

En los primeros 80' se inaugura también el centro comercial Getafe-3 (incluye un hiper Alcampo) con 19 mil m<sup>2</sup> de superficie comercial, además de otros centros de Continente (Alcobendas) y PRYCA (Las Rozas, San Fernando de Henares), así como multitud de pequeños centros comerciales o zocos. Pero el período de auténtica expansión del nuevo modelo es el comprendido entre los años 1986 y 1992, tanto en la capital como en el espacio metropolitano<sup>31</sup>:

Aparecen 18 grandes superficies (más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta) en el municipio capital. Solo 7 están en la almendra central; el resto se localiza al exterior de la M-30. Se abren 2 nuevos hipermercados aislados y otros 5 integrados en centros comerciales; así como una pléyade de centros comerciales de tamaño medio (entre 3 y 7 mil m<sup>2</sup>) que pueden integrar un supermercado.

En la periferia metropolitana se inauguran 29 grandes superficies; la mayor parte son centros comerciales de tamaño pequeño o mediano pero también 6 hipermercados, habitualmente ligados a importantes centros comerciales. Entre ellos el Hipercor de S. José de Valderas (Alcorcón) inaugurado en 1989 (28,3 mil m<sup>2</sup>) o el complejo de Parque Sur, también en Alcorcón (en 1995 suma 110 mil m<sup>2</sup> de superficie comercial).



7.42.

7.42. La oferta comercial de La Vaguada y su entorno inmediato.





7.43.

220



7.44.

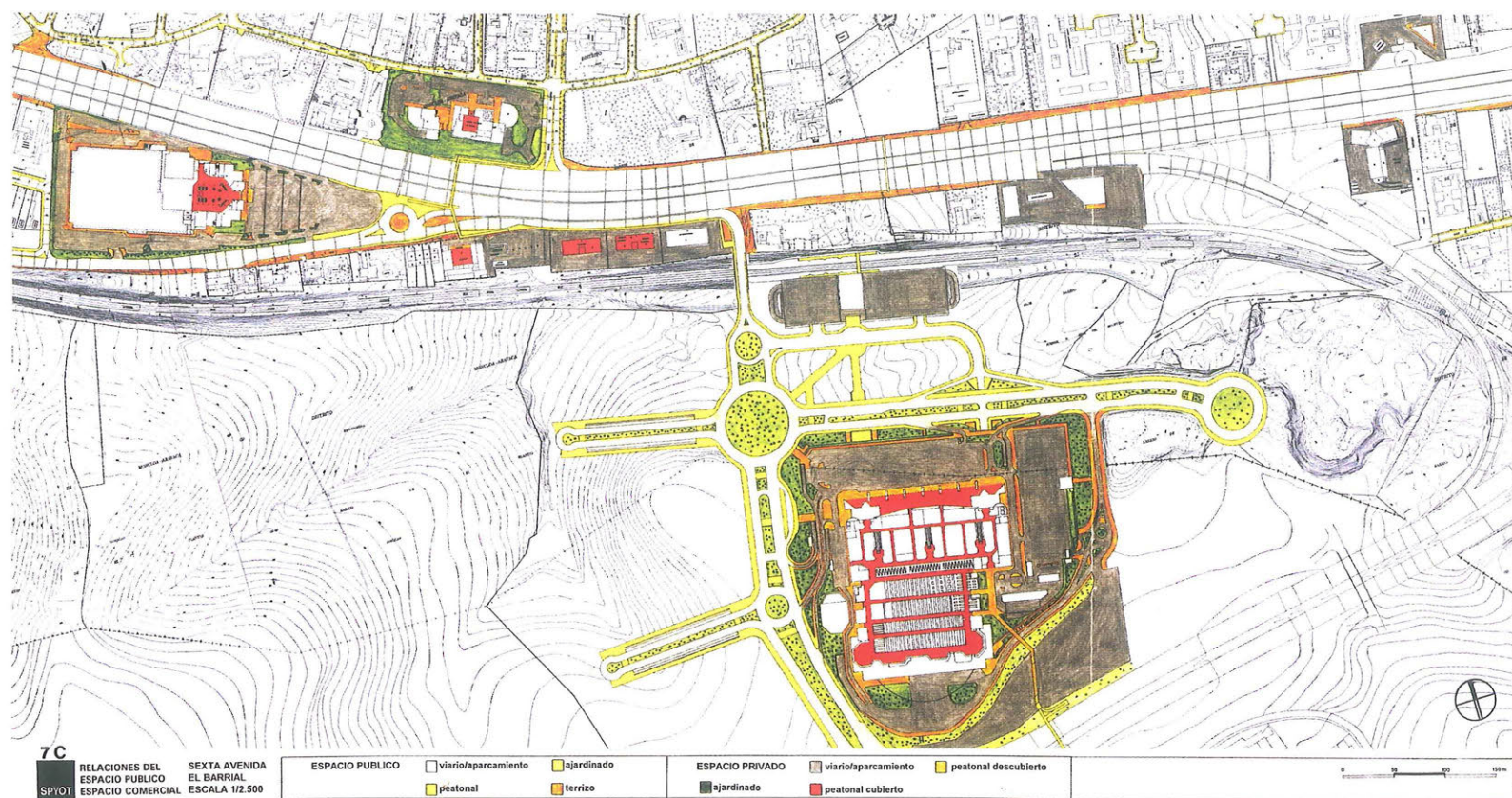


7.45.

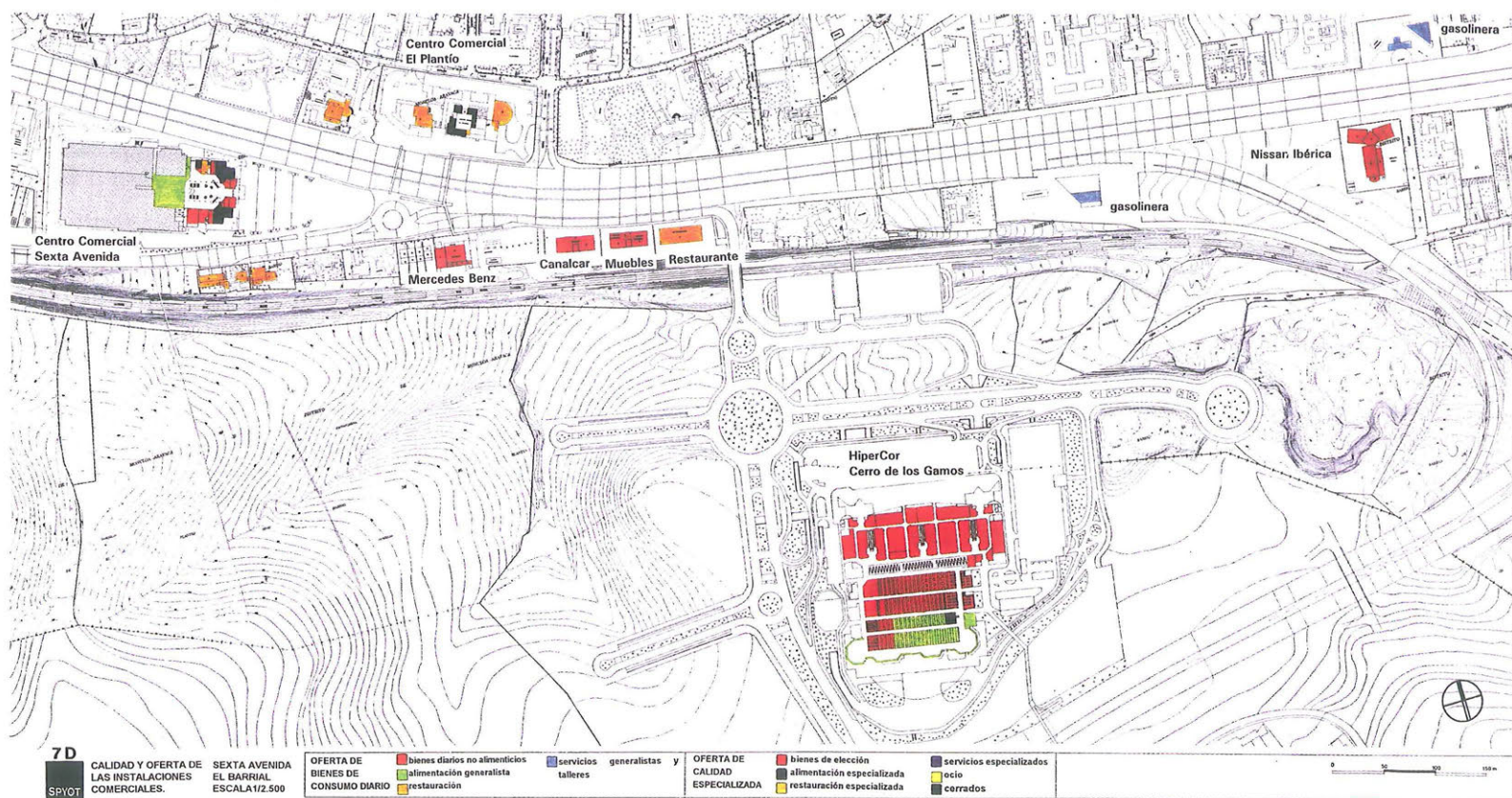
7.43. La Vaguada y su entorno residencial de alta densidad.

7.44. y 7.45. Los centros comerciales Sexta Avenida e Hiperco/El Barrial.





7.46.



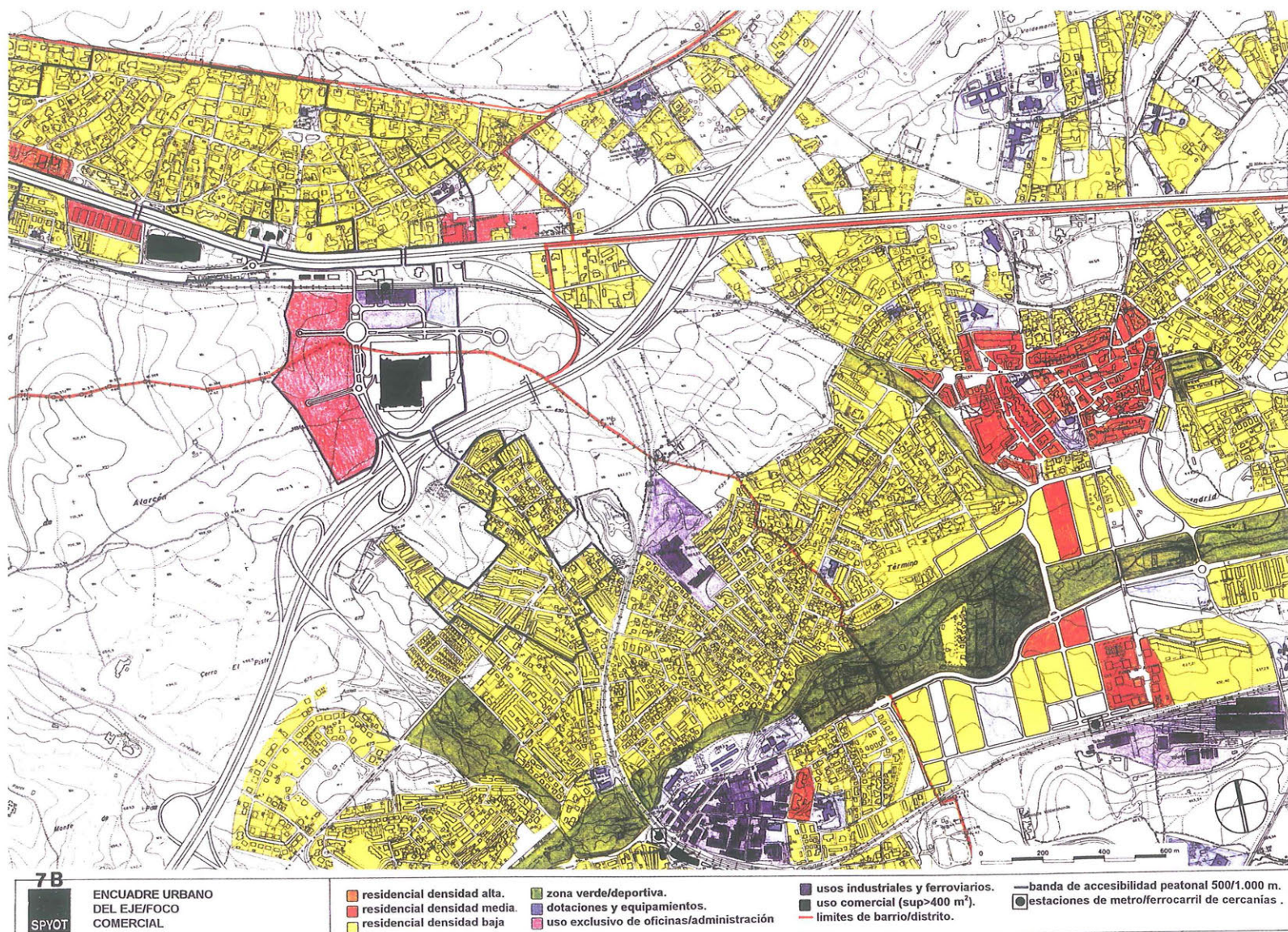
7.47.

**7.46.** El espacio público de los centros comerciales Sexta Avenida e HiperCor/El Barrial y su entorno inmediato (en gris, playas de aparcamiento).

**7.47.** Oferta comercial en el entorno inmediato del Sexta Avenida e HiperCor/El Barrial.

La nueva geografía de la producción y el consumo: reestructuración industrial, ejes terciarios y nuevas centralidades





7.48.

**7.48.** El entorno urbano de los centros comerciales; Sexta Avenida e Hipercor/El Barrial (en color amarillo, zonas de vivienda unifamiliar).



El proceso ha continuado, quizás a un ritmo algo más lento, en el sexenio 1993-1998.

La nueva estructura comercial (y urbana) del municipio viene definida por los siguientes elementos:

Nuevos *subcentros a nivel ciudad*, surgidos a partir de 1983, basados en grandes superficies de varias decenas de miles de m<sup>2</sup> instaladas en lugares muy accesibles de la periferia municipal.<sup>32</sup>:

- *Madrid 2/La Vaguada* (I). En sus 85 mil m<sup>2</sup> incluye un hipermercado (Alcampo), una galería de alimentación, un gran almacén (El Corte Inglés, hoy) y varias superficies medias especializadas (C&A, Mark & Spencer, Cortefiel, Zara, etc.).
- *Hipercor/Méndez Alvaro* (II), cercano al nudo Sur de la M-30; cuenta con 35 mil m<sup>2</sup>; y se inaugura en 1992. Durante 1997 se ha visto complementado por un nuevo complejo de multicines (Cine Cité) y por la galería comercial de la nueva Estación de Autobuses.
- *Sexta Avenida/Hipercor de El Barrial* (III); este conjunto, a caballo entre los municipios de Madrid y Pozuelo de Alarcón, es el ejemplo más claro de nuevo subcentro suburbano. Se localiza en la intersección de la A-6 con la M-40 (nudo de El Barrial), inmediato al trazado del ferrocarril de cercanías. El conjunto de sus tres principales centros (C.C. Sexta Avenida, Hipercor y C.C. La Florida) reúnen casi 35 mil m<sup>2</sup> de superficie de venta y 3.685 plazas de parcamiento. El subcentro se consolida entre 1989 y 1994.
- *Hipercor de los Feriales/Arroyo del Santo* (IV). Inaugurado a finales de 1997 cuenta con más de 20 mil m<sup>2</sup> de superficie de venta. Localizado al borde de la M-40 frente a los nuevos recintos Feriales y muy próximo a otra gran implantación reciente, el PRYCA de Gran Vía de Hortaleza (1995, 20 mil m<sup>2</sup>).

Nuevos *subcentros de distrito*; su ámbito de influencia y tamaño son

inferiores a los cuatro subcentros descritos sucintamente. Se basan en grandes superficies de tamaño comprendidas entre 7 y 20 mil m<sup>2</sup> de superficie de venta y también tienen carácter de enclave. Su localización sigue siendo privilegiada en relación con la red arterial y en menor medida respecto a la red de Metro o cercanías. Todos excepto uno están comprendidos entre la M-30 y la M-40 o inmediatos a esta última vía:

- Jumbo/Príncipe de Vergara (i<sub>1</sub>), 1975, 7000 m<sup>2</sup>.
- Arturo Soria Plaza (i<sub>2</sub>), 1989, 6800 m<sup>2</sup>.
- Gran Vía de Hortaleza (i<sub>3</sub>), 1995, 20.000 m<sup>2</sup>.
- Alcampo de Moratalaz (i<sub>4</sub>), 1986, 12.450 m<sup>2</sup>.
- PRYCA de El Espinillo, Avda. de Córdoba (i<sub>5</sub>), 1992, 12.000 m<sup>2</sup>.
- Continente/C.C. Plaza de Aluche (i<sub>6</sub>), 1994
- C.C. Ciudad de la Imagen (i<sub>7</sub>), 1996, exterior al municipio pero incluido en el perímetro de la M-40.

Durante el período 1998/99 se ha producido la apertura de otros 4 subcentros de distrito: Eroski en Madrid-Sur (Puente de Vallecas, i<sub>8</sub>), nueva Plaza de Toros de Carabanchel (i<sub>10</sub>), Alcampo en Las Rosas, S. Blas (i<sub>8</sub>) y C.C. Valdebernardo (i<sub>11</sub>).

Este conjunto de 15 nuevos enclaves no sólo dibuja una nueva geografía comercial -notablemente más repartida y descentralizada- sino también una nueva estructura simbólica del espacio. Los nuevos grandes contenedores reproducen en su interior -con menor frecuencia en sus inmediaciones- nuevos espacios centrales marcados por su accesibilidad (en automóvil), su animación y su relativa complejidad funcional. En el imaginario de la sociedad urbana de masas se identifican con una nueva modernidad caracterizada por el acondicionamiento climático y la seguridad de su particular "espacio público" de dominio, conservación y vigilancia privados.



- 1 Ricardo MÉNDEZ y Jaime RAZQUIN, "Crisis y renovación industrial en Madrid. Balance y perspectivas", *Economía y Sociedad*, nº 12/1995, pág., 141.
- 2 Manuel CASTELLS, "Oportunidades y estrangulamientos" en la monografía de *Alfoz*, nº 74-75/1990, ¿"De qué Madrid hablamos?". Una crisis de crecimiento", pág., 36.
- 3 Comunidad de Madrid, *Plan Regional de Estrategia Territorial. Bases*, Madrid, 1996, pág., 354.
- 4 Gabinete de Economía Aplicada, "Las oficinas privadas de Madrid", *Alfoz*, Nº 84-85/1991, págs., 30-54.
- 5 Gabinete de Economía Aplicada, op. cit., 1991, pág., 39.
- 6 Antonio ESTEVAN, "Los ecos del «boom». La crisis del sector de oficinas en Madrid", *Alfoz*, nº 84-85/1991, pág., 27.
- 7 Antonio ESTEVAN, "Madrid. La concentración de actividades estratégicas y altamente cualificadas", *Alfoz*, nº 41-1987, pág., 35.
- 8 FERNÁNDEZ HUETE, T. (1995), "Aproximación al estudio de las Sedes Centrales en Madrid"; cit. por MENDEZ, R y RAZQUIN, J., op. cit., 1995, pág., 141.
- 9 BELLAVITI, Paola, "Madrid, dall'esperienza roformista alla competizione internazionale", en FONSPA/CRESME, *La costruzione della città europea negli anni '80*, Roma, 1991, pág., 428.
- 10 MENDEZ, R. y RAZQUIN, J. (1995), pág., 146.
- 11 Solo en el polígono de Julián Camarillo, en 1992, el 27,2% de los 16.500 empleos contabilizados eran de carácter terciario; SANZ, B; "Los espacios industriales en Madrid", *Economía y Sociedad* nº 7, 1992, págs., 139-150.
- 12 MENDEZ, R y RAZQUIN, J. (1995), pág., 140.
- 13 Comunidad de Madrid, (1996)pgs. 197-199.
- 14 Francisco CELADA, "Puntos débiles y fuertes en el crecimiento madrileño", *Alfoz*, nº 76/1991, págs., 31-34.
- 15 Ayuntamiento de Madrid- Oficina del Plan, *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, Avance 1993, Diagnóstico*, pág., 179.
- 16 Las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial (1996) plantean la oportunidad que tiene Madrid de convertirse en el "gran nudo logístico internacional del sur de Europa", dispuesto para atender las necesidades de un mercado interior de 40 millones de habitantes, que alcanza los 50 millones en el período estival (pág. 36).
- 17 Comunidad de Madrid, *La economía en Madrid*, 1995, pág., 246.
- 18 Comunidad de Madrid, op. cit., 1996, págs., 23, 36 y 215.
- 19 CASTELLS, M. (1990), págs., 38-39.
- 20 Gabinete de Economía Aplicada, (1991), págs., 42 y sgtes.
- 21 Los datos de 1996 de población ocupada y de localización del empleo por ámbitos espaciales proceden de la fuente más actualizada, la *Encuesta domiciliaria de Movilidad en la Comunidad de Madrid*, realizada por el Consorcio de Transportes de Madrid durante 1996.
- 22 Los datos para el sector privado proceden del trabajo del Gabinete de Economía Aplicada (1991) citado más arriba; para el sector público se ha utilizado el trabajo de Francisco CELADA et al, "Las oficinas públicas en Madrid"; *Alfoz*, 84-85/1991, págs., 55-83.
- 23 Comunidad de Madrid (1995), pág., 246.
- 24 Comunidad de Madrid (1995), págs., 247-248.
- 25 A los que habría que sumar 10.112 viviendas transformadas en locales de oficinas que se contabilizan en 1991 en los 7 distritos centrales; representan el 56,4% del total existente en el municipio en esa fecha (17.922); Ayuntamiento de Madrid-Oficina Municipal del Plan (1993), pg. 235.
- 26 Cuartel de Infantería de Marina, Colegio de Huérfanos de la Armada, Estado Mayor de la Armada, Escuela Naval, Comisaría de la Policía Nacional, Colegio de los Jesuitas, Casa de Ejercicios de El Pinar, Nunciatura Apostólica, Residencia del Sagrado Corazón de Jesús).
- 27 CAM/Consejería Política Territorial, op. cit., 1995, págs., 266-267.
- 28 Véase un estudio más detenido en el trabajo dirigido por Ramón LÓPEZ DE LUCIO para Gerencia Municipal de Urbanismo en 1996: "Espacio público e implantación comercial en la ciudad de Madrid: calles comerciales vs. grandes superficies"; un resumen del mismo está publicado en los Cuadernos de Investigación Urbanística del D.UyO.T. (ETSAM), nº 23 1998.
- 29 El listado completo de estos ejes de barrio procede del análisis realizado por Cristina SANABRIA e incluido en le Diagnóstico del Sector Terciario Comercial, *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid* (1993).
- 30 R. LOPEZ DE LUCIO (1996), pág., 19.
- 31 Ramón LOPEZ DE LUCIO (coord.), *El comercio en la periferia Sur metropolitana de Madrid: soportes urbanos tradicionales y nuevas centralidades*, Cuadernos de Investigación Urbanística nº 14, D.U. y O.T./ETSAM, 1996.
- 32 En el esquema gráfico adjunto se incluyen otros dos subcentros de estas características exteriores a los límites municipales pero muy próximos: Parque Sur en Leganés (110 mil m<sup>2</sup>) e Hipercor de S. José de Valderas, Alcorcón (28,3 mil m<sup>2</sup>).